

## UZASADNIENIE

J. W. w pozwie z 30 lipca 2020 r. domagał się zasądzenia od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwoty 159.045,31 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21 lipca 2020 r. tytułem czynszu dzierżawnego za lipiec 2020 r. na podstawie umowy dzierżawy z 29 września 2018 r. Nadto domagał się zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Nakazem zapłaty wydanym 22 września 2020 r. w postępowaniu upominawczym w sprawie VIII GNc 392/20 referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Szczecinie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że umowa dzierżawy w lipcu 2020 r. nie wiązała stron, pozwana złożyła bowiem oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z uwagi na wadę prawną przedmiotu najmu polegającą na braku posiadania tytułu prawnego do nieruchomości. Z tego względu pozwana uważa powództwo za bezzasadne. Ponadto pozwana podniosła zarzut potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 147.600 zł z dochodzoną niniejszym pozwem wierzytelnością powoda.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym 26 września 2013 r. Spółka prowadzi działalność gospodarczą w zakresie specjalistycznego i niespecjalistycznego sprzątnia budynków i obiektów przemysłowych, a także działalność usługową związaną z zagospodarowaniem terenów, działalność ochroniarską, transportu drogowego towarów, fizjoterapeutyczną, odzysk surowców z materiałów segregowanych.

Obecnie prezesem jednoosobowego zarządu jest Z. S..

Jedynym współnikiem spółki jest aktualnie (...) spółka komandytowa z siedzibą w S..

Fakty niesporne, nadto dowód: wydruk z KRS - k. 32 – 35

J. W. od 2013 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...). Przedmiotem działalności jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.

Dowód: wydruk z (...) J. W. – k. 21.

A. W. (córka J. W.) prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...).

Fakt niesporny

J. W. i A. W. jako przedsiębiorcy sporządzili umowę opatrzoną datą 28 września 2018 r.

W § 1 umowy A. W. (nazwana wydzierżawiającą) oddała J. W. (nazwanym dzierżawcą) w odpłatne użytkowanie, dla celów prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, budynek (...) o powierzchni 6.979,27 m<sup>2</sup> położony przy ul. (...) w G..

W § 2 strony ustaliły, że czynsz dzierżawny za powyższe nieruchomości wynosić będzie miesięcznie 30.000 zł, po powiększeniu o należny podatek VAT. Wynagrodzenie z tytułu czynszu obejmuje koszty wszelkich zobowiązań publicznoprawnych oraz ubezpieczenia nieruchomości.

W § 3 strony postanowiły, że umowa wchodzi w życie 1 października 2018 r.

W § 5 strony ustaliły, że oddanie przedmiotu umowy innej osobie jest zabronione.

A. W. i J. W. sporządzili również aneks do powyższej umowy opatrzony tą samą datą (28 września 2018 r.), w którym zmienili § 3 umowy dzierżawy w ten sposób, że postanowili iż umowa wchodzi w życie 28 września 2018 r., a także zmienili § 5 postanawiając, że J. W. jako dzierżawca ma prawo oddawania przedmiotu umowy do dalszej dzierżawy, poddzierżawy, najmu czy oddawania do użytkowania na rzecz osób trzecich.

Dowód: umowa dzierżawy z aneksem – k. 11 – 13

28 września 2018 r. J. W. (jako wydzierżawiający) zawarł w ramach prowadzonej działalności gospodarczej umowę dzierżawy z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. (jako dzierżawcą), reprezentowaną przez prezesa zarządu L. B. i wiceprezesa zarządu A. M..

W § 1 ust. 1 umowy wydzierżawiający J. W. oświadczył, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości stanowiącej działkę (...) oraz właścicielem posadowionego na niej budynku, położonej przy ul. (...) w G..

W § 1 ust. 2 umowy wydzierżawiający J. W. oświadczył, że na mocy odrębnej umowy posiada prawo wynajmu budynku (...) położonego przy ul. (...) w G..

W § 1 ust. 3 wskazano, że szczegółowy wykaz nieruchomości i ruchomości będących przedmiotem niniejszej umowy stanowi załącznik nr 1 do umowy.

Zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 czynsz dzierżawy ustalono na 119.261,61 zł miesięcznie, powiększony o należny podatek VAT; przy czym wynagrodzenie z tytułu czynszu obejmuje koszty wszelkich zobowiązań publicznoprawnych oraz ubezpieczenia nieruchomości; czynsz dzierżawny miał być płatny do 20 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez J. W..

Zgodnie z § 4 ust. 1 umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od 1 października 2018 r.

Zgodnie z § 4 ust. 2 każdej ze stron przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, który wynosił 36 miesięcy.

W załączniku nr 1 do umowy strony zamieściły szczegółowy wykaz dzierżawionych nieruchomości i ruchomości (w formie tabeli). W ostatniej pozycji wykazu wskazane zostało, że przedmiot umowy stanowi m.in. nieruchomość położona przy ul. (...) w G. o powierzchni 6979,27 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), na której znajdują się pomieszczenia magazynowe i produkcyjne.

Dowód: umowa dzierżawy z załącznikiem – k. 7 – 9

14 maja 2019 r. aneksem nr (...) zmieniono § 2 umowy, który otrzymał następujące brzmienie:

„Strony zgodnie ustalają, że czynsz dzierżawny będzie wynosić 129.305,13 zł miesięcznie powiększony o należny podatek VAT. Wynagrodzenie z tytułu czynszu obejmuje koszty wszelkich zobowiązań publicznoprawnych oraz ubezpieczenia nieruchomości”.

Zmieniono także § 4 ust. 2 umowy, który otrzymał następujące brzmienie:

„Każdej ze stron przysługiwać będzie prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu wypowiedzenia, który wynosi 8 miesięcy”.

Aneks wszedł w życie 1 października 2019 r.

Strony ustaliły również, że po upływie 12 miesięcy od wejścia w życie niniejszego aneksu podejmą negocjacje dotyczące dalszych warunków współpracy.

Dowód: aneks nr (...) – k. 10

W piśmie z 12 maja 2020 r. (...) sp. z o.o. złożyła wobec J. W. oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy z 28 września 2018 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na 31 maja 2020 r., powołując się na wadę prawną przeważającej części przedmiotu dzierżawy (6.979,27 m<sup>2</sup> z 10.047,80 m<sup>2</sup>) polegającą na tym, że prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przysługuje A. W., a nie J. W.. Spółka (...) z powyższego wywiodła brak uprawnienia do rozporządzania tą nieruchomością w imieniu własnym przez J. W., w tym do oddawania osobom trzecim nieruchomości do odpłatnego korzystania, używania i pobierania pożytków. Jednocześnie wróciła się do J. W. o dokonanie odbioru i przejęcie w posiadanie przedmiotowych nieruchomości do 31 maja 2020 r.

Dowód: pismo z 12 maja 2020 r. - k. 14

W piśmie z 19 maja 2020 r. (nadanym w urzędzie pocztowym 19 maja 2020 r.), pełnomocnik J. W. w odpowiedzi na powyższe pismo wskazał, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy jest pozbawione podstaw faktycznych i prawnych i jako takie nie wywołuje żadnych skutków prawnych. W piśmie wskazano, że wydierżawiający nie musi być właścicielem przedmiotu umowy, co potwierdza orzecznictwo Sądu Najwyższego. Ponadto pełnomocnik J. W. zwrócił uwagę na to, że w umowie dzierżawy wprost wskazano na stan prawny przedmiotu dzierżawy, który w dacie jej zawierania był stronom znany.

Dowód: pismo z 19 maja 2020 r. z dowodem nadania - k. 15 - 16

3 lipca 2020 r. J. W. wystawił spółce (...) fakturę VAT nr (...) na kwotę 129.305,13 zł netto (159.045,18 zł brutto) tytułem czynszu za dzierżawę zgodnie z umową z 28 września 2018 r., z terminem płatności oznaczonym na 17 lipca 2020 r.

Faktura została doręczona spółce (...) 7 lipca 2020 r.

Dowód: faktura VAT - k. 17,

dowód nadania i potwierdzenie odbioru – 18 – 18v.

W piśmie z 14 lipca 2020 r. spółka (...) poinformowała, że odsyła fakturę VAT nr (...) bez akceptacji i księgowania ze względu na to, że umowa dzierżawy została rozwiązana.

Dowód: pismo z 14 lipca 2020 r. – k. 36.

W piśmie z 21 lipca 2020 r. (doręczonym 24 lipca 2020 r.) pełnomocnik J. W. wezwał spółkę (...) do zapłaty kwoty 159.045,31 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 21 lipca 2020 r. z tytułu należności wskazanej w fakturze nr (...).

Dowód: wezwanie do zapłaty z dowodem wysłania i potwierdzeniem odbioru – k. 19 – 19v.

W piśmie z 27 lipca 2020 r. pełnomocnik J. W. złożył spółce (...) oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym z uwagi na niewywiązywanie się z umowy przez spółkę poprzez brak zapłaty czynszu za maj, czerwiec i lipiec 2020 r., ze skutkiem na 31 lipca 2020 r., wyznaczając jednocześnie na ten dzień termin odbioru nieruchomości (budynku (...)).

Dowód: pismo z 27 lipca 2020 r. z dowodem wysłania – k. 73- 74

31 lipca 2020 r. spółka (...) wydała budynek nr (...) położony w G. przy ul. (...) z wyposażeniem. Komisja odbiorowa nie wniosła zastrzeżeń.

Dowód: protokół odbioru – k. 75

W 2019 roku J. W. pełnił funkcję członka zarządu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G..

Fakt niesporny.

17 maja 2019 r. J. W. podpisał pismo zatytułowane „oświadczenie członka zarządu (...) sp. z o.o.”, w którym wskazał, że stan prawny i majątkowy spółki (...) został określony w dokumentacji księgowej tej spółki, w szczególności w bilansie oraz rachunku zysków i strat spółki sporządzonym na 31 marca 2019 r., a także wskazał, że na dzień złożenia oświadczenia nie ma wiedzy o istnieniu jakichkolwiek (w tym publicznoprawnych) pozabilansowych i bezspornych zobowiązań tej spółki. Ponadto oświadczył, że stan rzeczy jest zgodny z widniejącymi na dzień złożenia oświadczenia wpisami w Krajowym Rejestrze Sądowym, z wyjątkiem zmian osobowych w strukturze organów mających miejsce w dacie 30 kwietnia 2019 r.

Pismo zostało podpisane w obecności notariusza H. W..

Dowód: oświadczenie z notarialnym poświadczeniem własnoręczności podpisu – k. 37 – 38

Pismem z 29 października 2019 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wezwała (...) sp. z o.o. w G. do zapłaty kwoty 147.614,92 zł tytułem rabatów, jakie spółka ta była zobowiązana udzielić spółce (...) z tytułu wykonywania umowy nr (...) z 2 stycznia 2014 r.

Dowód: pismo z 29 października 2019 r. – k. 39 - 40

(...) spółka komandytowa w S. pismem z 10 czerwca 2020 r. wezwała J. W. do zapłaty 147.600,00 zł w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego wezwania, tytułem szkody poniesionej przez spółkę (...) w związku z nabyciem od J. W. udziałów w spółce (...) na podstawie umowy sprzedaży udziałów spółki z 17 maja 2019 r. W piśmie wyjaśniono, że szkoda powstała z ukrycia przez J. W. faktu istnienia zobowiązań spółki (...) w stosunku do spółki (...) na podstawie umowy nr (...) z 2 stycznia 2014 r. w łącznej kwocie 147.600,00 zł. Wskazano również, że oświadczenie złożone przez J. W. 17 maja 2019 r. było nieprawdziwe i wprowadzające w błąd co do stanu zobowiązań spółki (...).

Pismo zostało wysłane pocztą 10 czerwca 2020 r.

W odpowiedzi na powyższe pismo pełnomocnik J. W. pismem z 24 czerwca 2020 r. odmówił zapłaty z uwagi na brak podstaw do takiego świadczenia, a także z uwagi na niewykazanie powstania szkody wskutek zawinionego działania lub zaniechania J. W..

Pismo zostało wysłane pocztą 24 czerwca 2020 r.

Dowód: pismo z 10 czerwca 2020 r. z dowodem nadania – k. 41 – 42

pismo z 24 czerwca 2020 r. z dowodem nadania – k. 82 – 83

(...) sp. z o.o. w piśmie z 19 października 2020 r. – podpisanym przez prezesa zarządu Z. S. – wezwała J. W. do zapłaty 147.600 zł tytułem naprawienia szkody wyrządzonej spółce z tytułu konieczności uiszczenia należności w tej wysokości na rzecz spółki (...). Jednocześnie spółka (...) złożyła oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności z wierzytelnością J. W. z tytułu czynszu dzierżawnego udokumentowanego fakturą nr (...) z 3 lipca 2020 r. na kwotę 159.045,31 zł, przy czym oświadczenie o potrąceniu złożone zostało z zastrzeżeniem zwrotu w rozumieniu art. 411 pkt. 1 k.c.

Pismo zostało wysłane pocztą 20 października 2020 r.

Dowód: pismo z 19 października 2020 r. z dowodem nadania – k. 43 – 44

**Sąd zważył, co następuje:**

Podstawą prawną powództwa jest art. 693 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Podstawą prawną powództwa w zakresie żądania zasądzenia odsetek jest art. 481 § 1 k.c.

Powód wywodzi swoje roszczenie z umowy z 28 września 2018 r., domaga się czynszu za miesiąc lipiec 2020 r. w wysokości 159.045,18 zł, zgodnie z fakturą VAT nr (...) (kwota netto 129.305,13 zł). Wysokość czynszu została określona w aneksie nr (...) do umowy, gdzie strony ustaliły miesięczny czynsz w wysokości 129.305,13 zł, powiększony o podatek VAT. Termin płatności określony został w § 2 pkt 2 umowy, gdzie strony postanowiły, że czynsz płatny będzie do dwudziestego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT. Faktura VAT nr (...) została doręczona pozwaney spółce 7 lipca 2020 r. (potwierdzenie odbioru - k. 18 v).

Sposób obrony pozwaney sprowadza się w pierwszym rzędzie do podniesienia zarzutu rozwiązania umowy oświadczeniem pozwaney 12 maja 2020 r. Pozwana argumentuje, że umowa została rozwiązana mocą wskazanego oświadczenia i tym samym w lipcu 2020 r. już nie obowiązywała, a to oznacza, że roszczenie powoda o zapłatę czynszu za miesiąc lipiec jest nieuzasadnione.

Istotnie w piśmie z 12 maja 2020 r. pozwana złożyła wobec powoda oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia powołując się na wadę prawną przeważającej części przedmiotu dzierżawy (6.979,27 m<sup>2</sup> z 10.047,80 m<sup>2</sup>) polegającą na tym, że prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przysługuje A. W., a nie powodowi J. W.. Dokonując oceny prawnej oświadczenia pozwaney o rozwiązaniu umowy datowanego na 12 maja 2020 r. wskazać jednakże trzeba, że nie wywołało ono skutku prawnego w postaci rozwiązania umowy.

Umowa dzierżawy uregulowana jest w kodeksie cywilnym w art. 693 – 709 k.c. Przepisy te nie wymagają, aby wydzierżawiający był właścicielem przedmiotu dzierżawy (w obrocie gospodarczym częstym zjawiskiem są umowy poddzierżawy). W orzecznictwie – co więcej – wskazuje się, że wydzierżawiającemu w ogóle nie musi przysługiwać prawo do nieruchomości, mimo braku tego prawa umowa dzierżawy pozostaje ważna. Powyższe zostało wyartykułowane w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 9 czerwca 1998 r. w sprawie II CKN 795/97, gdzie Sąd Najwyższy wskazał, że wydzierżawiający nieruchomość nie musi być jej właścicielem ani nie musi mu przysługiwać inne prawo do nieruchomości. W dalszej części uzasadnienia wyjaśnił, że brak tytułu prawnego do nieruchomości przez wydzierżawiającego nie wyklucza zawarcia przez niego umowy dzierżawy i nie czyni jej ani nieważną, ani nieskuteczną, tak samo nie wyłącza możliwości jej rozwiązania ze wszystkimi konsekwencjami z tego wynikającymi, do których w szczególności należy obowiązek zwrotu przez dzierżawcę przedmiotu dzierżawy (art. 694 w związku z art. 675 § 1 k.c.).

W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy dostrzec trzeba, że już w dacie zawierania umowy - tj. 28 września 2018 r. - pozwana miała wiedzę co do tego, że właścicielem części dzierżawionej nieruchomości jest córka powoda A. W.. W załączniku nr 1 do umowy strony zamieściły bowiem szczegółowy wykaz dzierżawionych nieruchomości i ruchomości (w formie tabeli), przy czym w ostatniej pozycji wykazu wskazane zostało, że przedmiot umowy stanowi m.in. nieruchomość położona przy ul. (...) w G. o powierzchni 6979,27 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Zgodnie z art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece: Księgi wieczyste są jawne. Nie można zasłaniać się nieznaną jakością wpisów w księdze wieczystej ani wniosków, o których uczyniono w niej wzmiankę. Art. 2 wyraża zasadę formalnej jawności księgi wieczystej jak również zasadę jawności materialnej, która jest konsekwencją jawności formalnej i oznacza bezskuteczność powoływania się na nieznaną jakością wpisów w księdze wieczystej i uczynionych

wzmianek o złożonych wnioskach o wpis. Na tej podstawie przyjąć trzeba, że pozwana spółka już w dacie zawierania umowy dzierżawy wiedziała o tym, że właścicielem nieruchomości przy ul. (...) jest A. W.. Co więcej należy zwrócić uwagę na § 1 ust. 2 umowy, gdzie powód wprost oświadczył, że na mocy odrębnej umowy posiada prawo do wynajmu budynku (...) położonego przy ul. (...) w G. (a więc tego, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...)). Tym samym dla stron jasne było, że powód nie jest właścicielem tej nieruchomości.

Co więcej umowa dzierżawy zawarta przez strony niniejszego procesu pozostaje ważna niezależnie od tego, czy powód istotnie takie prawo najmu posiadał. Niezależnie od powyższego przedmiot dzierżawy nie jest dotknięty wadą prawną (por. cytowany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z 9 czerwca 1998 r. w sprawie II CKN 795/97).

Pozwana spółka w niniejszym postępowaniu zawnioskowała szereg dowodów zmierzających do wykazania, że powód nie dysponował prawem najmu budynku (...) położonego przy ul. (...) w G. (tj. dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu piśmiennictwa oraz dowody o zobowiązanie A. W. i naczelnika urzędu skarbowego do przedstawienia dokumentów dotyczących rozliczenia umowy najmu między J. W. i A. W., powołane w pkt 5 i 6 sprzeciwu).

Na rozprawie z 22 kwietnia 2021 r. pełnomocnik pozwanej precyzyjnie wyraził stanowisko procesowe reprezentowanej spółki wskazując, że linia obrony pozwanej opiera się o kwestionowanie prawdziwości podpisów powoda J. W. i jego córki A. W. na dokumencie umowy dzierżawy z 28 września 2018 r. zawartej między tymi podmiotami oraz na dokumencie aneksu do tej umowy (oryginały tych dokumentów zostały okazane na rozprawie, odpisy znajdują się w aktach sprawy - k. 11-12 oraz 13). Dla wykazania tego faktu strona pozwana powołała m.in. dowód z opinii biegłego z zakresu piśmiennictwa oraz dowody powołane w pkt 5 i 6 sprzeciwu. Zarazem pełnomocnik pozwanej na rozprawie jasno wyraził jej stanowisko co do tego, że nie kwestionuje ona prawdziwości podpisów na umowie dzierżawy zawartej między stronami niniejszego procesu.

Mając na uwadze przedstawiony wyżej pogląd prawny co do ważności umowy dzierżawy niezależnie od tego, czy wydzierżawiającemu przysługuje tytuł prawny do dzierżawionej nieruchomości wskazać więc trzeba, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego (jak również pozostałych dowodów zawnioskowanych przez pozwaną i wskazanych wyżej) w celu wykazania prawdziwości podpisów powoda J. W. i jego córki A. W. na dokumencie umowy dzierżawy oraz na dokumencie aneksu do tej umowy zmierzałoby do wykazania faktu nieistotnego dla rozstrzygnięcia. Powołane w tym celu dowody zmierzały w istocie do przedłużenia postępowania. Raz jeszcze podkreślić trzeba, że przedmiot dzierżawy nie jest dotknięty wadą prawną niezależnie od tego, czy powód istotnie posiadał prawo najmu do dzierżawionej nieruchomości, czy też nie (pogląd taki wyraża też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu cytowanego wyżej wyroku).

Wnioskowany przez pozwaną dowód z opinii biegłego z zakresu piśmiennictwa jest całkowicie nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy również z innego powodu: kodeks cywilny nie wymaga pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej umowy najmu i dzierżawy. Regulacja co do formy umowy najmu (jak również umowy dzierżawy z mocy odesłania z art. 694 k.c.) zamieszczona została w art. 660 k.c., zgodnie z którym jeżeli umowa najmu dotyczy nieruchomości lub pomieszczenia i zawierana jest na czas oznaczony dłuższy niż rok, to wymagane jest dochowanie formy pisemnej, jednakże w razie niedochowania tej formy umowę najmu traktować należy jako zawartą na czas nieoznaczony. Naruszenie wymogu zachowania formy pisemnej nie powoduje zatem nieważności umowy najmu nieruchomości lub pomieszczenia. Niedochowanie zastrzeżonej przez ustawę formy prowadzi w tym przypadku tylko do wywołania skutków określonych w komentowanym przepisie (forma ad eventum).

Na gruncie rozpoznawanej sprawy oznacza to, że nawet jeżeli faktycznie podpisy A. W. i J. W. pod umową dzierżawy i aneksem z 28 września 2018 r. nie pochodzą od tych podmiotów, to nie prowadzi to do nieważności umowy, która mogła być zawarta ustnie przez powoda i jego córkę. Wobec powyższego dowód z opinii biegłego sądowego, jak również dowody powołane w pkt 5 i 6 sprzeciwu, zostały pominięte postanowieniem wydanym na rozprawie, w oparciu o art.

235<sup>2</sup> pkt 2 i 5 k.p.c.

Linia obrony pozwanej zmierzająca do wykazania, że umowa łącząca strony niniejszego procesu dotknięta jest wadą prawną z uwagi na to, że powód nie posiadał tytułu prawnego do nieruchomości, jest więc nieuzasadniona w świetle prawa, z przyczyn opisanych powyżej.

Kolejny zarzut pozwanej, podniesiony w sprzeciwie od nakazu zapłaty, to procesowy zarzut potrącenia, pozwana oświadczyła bowiem w sprzeciwie, że: „składa niniejszym procesowy zarzut potrącenia oświadczając, iż dokonuje potrącenia wierzytelności pozwanego w kwocie 147.600 zł z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu dzierżawnego udokumentowanego fakturą VAT nr (...) z dnia 3.07.202 r. w kwocie 159.045,31 zł”. Pozwana wyjaśniła, że posiada wierzytelność wobec powoda w wysokości 147.600 zł z tytułu odszkodowania za szkodę wyrządzoną jej przez powoda jako członka zarządu pozwanej spółki. Podstawą prawną tej wierzytelności - wg twierdzeń pozwanej - jest art. 293 § 1 k.c.

Strona powodowa w piśmie procesowym z 21 stycznia 2021 r. odnosząc się do zarzutu potrącenia wskazała m.in., że zarzut potrącenia powołany przez pozwaną nie może być skutecznie złożony w niniejszym postępowaniu z uwagi na art. 203<sup>1</sup> § 1 k.p.c., zgodnie z którym: podstawą zarzutu potrącenia może być tylko wierzytelność pozwanego z tego samego stosunku prawnego co wierzytelność dochodzona przez powoda, chyba że wierzytelność pozwanego jest niesporna lub uprawdopodobniona dokumentem nie pochodzącym wyłącznie od pozwanego.

Strona pozwana w odpowiedzi - w piśmie procesowym z 25 marca 2021 r. - przedstawiła rozróżnienie między materialnoprawnym oświadczeniem o potrąceniu oraz procesowym zarzutem potrącenia. Dalej wskazała, że podniesiony przez nią w sprzeciwie od nakazu zapłaty procesowy zarzut potrącenia jest w istocie zarzutem wygaśnięcia zobowiązania poprzez oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności złożone przez pozwaną na etapie przedsądowym.

Odnosząc się do tych kwestii prawnych wskazać trzeba, że rację ma strona pozwana co do tego, że zarzut potrącenia jest oświadczeniem o podwójnym charakterze, a mianowicie zarzutem procesowym (wywołującym skutki procesowe) i oświadczeniem woli (wywołującym skutki materialnoprawne), zaś od tego zarzutu należy odróżnić zarzut wygaśnięcia zobowiązania w wyniku złożonego oświadczenia o potrąceniu - oświadczenie o potrąceniu zostaje wówczas złożone poza procesem (ma charakter materialnoprawny), a w toku procesu zostaje zgłoszony wskazany zarzut, który ma charakter wyłącznie procesowy. Co więcej zauważyć trzeba, że na tle art. 203<sup>1</sup> § 1 k.p.c. w piśmiennictwie formułowany jest pogląd, że ograniczenia wynikające z art. 203<sup>1</sup> § 1 k.p.c. odnoszą się wyłącznie do zarzutu potrącenia, nie dotyczą natomiast zarzutu wygaśnięcia zobowiązania w wyniku złożenia pozaprosesowego oświadczenia o potrąceniu [por. T. S. (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Komentarz. Tom I, W. 2019, L. - gdzie powołano się na analogiczną wykładnię celowościową, jak wykładnia przyjęta w orzecznictwie na tle art. 493 § 3 k.p.c. w poprzednim brzmieniu, który zawierał wymóg udowodnienia wierzytelności przedstawionej do potrącenia dokumentami wskazanymi w art. 485 k.p.c.].

Strona pozwana słusznie dostrzega zarazem – na tle art. 498 § 1 k.p.c. – że stan potrącalności powstaje, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, o ile wierzytelności są jednorodnej, wymagalne i zaskarżalne. Uzupełniająco wskazać trzeba, że kryterium wymagalności (jak również – czego jednak nie dotyczy niniejsza sprawa – kryterium zaskarżalności) odnosi się wyłącznie do wierzytelności potrącającego, tzw. wierzytelności aktywnej, natomiast wierzytelność pasywna może być niewymagalna. W rozpoznawanej sprawie wierzytelność aktywna (wierzytelność pozwanej, która złożyła oświadczenie o potrąceniu) to wierzytelność z tytułu odszkodowania, którą pozwana wywodzi z art. 293 § 1 k.s.h., wierzytelność pasywna to z kolei wierzytelność powoda z tytułu czynszu dzierżawnego.

W ocenie Sądu na tle art. 203<sup>1</sup> § 1 k.p.c. podzielić należy cytowany wyżej pogląd wyrażony w piśmiennictwie i tym samym przyjąć wykładnię opartą na argumentach wypracowanych przez orzecznictwo na tle art. 493 § 3 k.p.c. w poprzednim brzmieniu. Oznacza to, że jeżeli oświadczenie o potrąceniu (pozaprosesowe) zostało złożone powodowi przez pozwanego przed doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu, pozwany może udowadniać skuteczność złożonego

oświadczenia o potrąceniu wszelkimi środkami dowodowymi przewidzianymi w k.p.c., a jeżeli nastąpiło to już po tym fakcie, ograniczenie przewidziane w art. 203<sup>1</sup> § 1 k.p.c. będzie miało zastosowanie nie tylko do zarzutu potrącenia, ale również do zarzutu wygaśnięcia zobowiązania w wyniku złożenia pozaprosowego oświadczenia o potrąceniu.

W rozpoznawanej sprawie brak jest jednak skutecznie złożonego przed doręczeniem pozwanej odpisu pozwu pozaprosowego oświadczenia o potrąceniu. Pozwana spółka powołuje się na oświadczenie o potrąceniu wzajemnych wierzytelności złożone pismem z 19 października 2020 r., a także wskazuje, że wierzytelność przez nią potrącona była wymagalna, czego dowodzi powołane w sprzeciwie od nakazu zapłaty wezwanie do zapłaty z 10 czerwca 2020 r.

W tym zakresie pozwana mija się z prawdą. Wprawdzie w piśmie z 19 października 2020 r. pozwana istotnie złożyła wobec powoda oświadczenie o potrąceniu swojej wierzytelności w kwocie 147.600 zł z wierzytelnością powoda z tytułu czynszu dzierżawnego z faktury nr (...) 159.045,31 zł, nie jest jednak prawdą, że wierzytelność pozwanej w dacie złożenia oświadczenia o potrąceniu była wymagalna. Powoływane przez pozwaną wezwanie do zapłaty z 10 czerwca 2020 r. nie pochodzi bowiem od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w G., tylko od spółki komandytowej (...) z siedzibą w S.. Wezwanie do zapłaty z 10 czerwca 2020 r. nie dotyczy więc wierzytelności pozwanej wobec powoda, tylko wierzytelności spółki komandytowej (...) wobec powoda. W rozpoznawanej sprawie pozwana wezwała powoda do zapłaty swojej wierzytelności w kwocie 147.600 zł dopiero w piśmie z 19 października 2020 r., a więc w tym samym piśmie, w którym złożyła wobec powoda oświadczenie o potrąceniu.

Oznacza to, że wierzytelność pozwanej przedstawiona przez pozwaną do potrącenia w przedprocesowym piśmie z 19 października 2020 r. nie była w dacie złożenia oświadczenia o potrąceniu wymagalna. Jak już wspomniano pozwana wywodzi, że wierzytelność ta obejmuje odszkodowanie za szkodę wyrządzoną pozwanej spółce przez powoda (jako członka jej zarządu), zaś podstawą prawną odpowiedzialności powoda jest art. 293 § 1 k.s.h. W orzecznictwie jak i w doktrynie nie ma wątpliwości, że roszczenie odszkodowawcze ma charakter bezterminowy (art. 455 k.c.). Staje się więc wymagalne w chwili wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia.

Wskazać również trzeba – co szczególnie istotne na tle okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy – że oświadczenie o potrąceniu nie zastępuje ani nie zawiera w sobie wezwania dłużnika do zapłaty w odniesieniu do zobowiązań bezterminowych (art. 455 k.c.). Jak wskazał Sąd Najwyższy wyroku z 16.12.2015 r. (IV CSK 141/15) „zastosowanie takiego swoistego "skrót" prawnego nie znajduje usprawiedliwienia w ustawie”. Pogląd ten - zgodnie z którym do potrącenia można przedstawić tylko wymagalną wierzytelność, wymagalność ta musi występować na dzień złożenia oświadczenia o potrąceniu, przy czym oświadczenie o potrąceniu nie zastępuje ani nie zawiera w sobie wezwania dłużnika do zapłaty w odniesieniu do zobowiązań bezterminowych - przyjęty został w orzecznictwie sądów powszechnych i jest również akceptowany przez doktrynę [por. np. Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. K. O., rok 2018, wydanie 18, L.].

Konkludując podkreślić należy, że złożone przez pozwaną przed procesem oświadczenie o potrąceniu nie wywołało skutku prawnego, wierzytelność pozwanej przedstawiona do potrącenia nie była bowiem wymagalna (pozwana wezwała powoda do zapłaty tej wierzytelności w tym samym piśmie, w którym złożyła oświadczenie o potrąceniu). Tym samym argumentacja pozwanej, podniesiona na tle art. 203<sup>1</sup> § 1 k.p.c. i dotycząca rozróżnienia między materialnoprawną czynnością potrącenia i procesowym zarzutem potrącenia - choć co do zasady trafna - pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, ponieważ pozwana nie złożyła przed procesem wywołującego skutek prawny oświadczenia o potrąceniu.

Ponadto – oceniając załączone do sprzeciwu dowody – wskazać trzeba, że pozwana nie udowodniła istnienia swojej wierzytelności z art. 293 § 1 k.s.h. Przede wszystkim pozwana nie wykazała, że roszczenia spółki (...) wobec pozwanej w ogóle powstały. Co więcej nawet jeżeli tak się stało, to dostrzec trzeba, że pozwana spółka poniosła żadnej szkody, zapłaciła bowiem swoje własne długi wobec spółki (...). Oświadczenie powoda z 17 maja 2019 r. nie miało żadnego wpływu ani na powstanie tych zobowiązań, ani na istniejący po stronie pozwanej obowiązek zapłaty.

Na tych podstawach podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia należy uznać za nieuzasadniony.



Ustalając stan faktyczny Sąd opierał się przede wszystkim na przedstawionych przez strony dowodach pisemnych w postaci odpisów i kserokopii dokumentów (a także oryginałów dokumentów, które zostały okazane na rozprawie). Jak już wyjaśniono we wcześniejszej części rozważań nie było potrzeby przeprowadzenia dowodów powołanych przez stronę pozwaną w sprzeciwie od nakazu zapłaty w celu wykazania, że podpisy powoda i jego córki nie pochodzą od tych osób (dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu piśmiennictwa oraz dowody powołane w pkt 5 i 6 sprzeciwu). Nie było też potrzeby powoływania dowodów, z których wynikałoby, że umowa między powodem i jego córką jest rozliczana poprzez wystawianie faktur VAT i odprowadzanie od nich podatku (dowody powołane w pkt 5 i 6 sprzeciwu). Fakty te są bowiem - jak już wyjaśniono - irrelevantne dla rozstrzygnięcia. Podobnie należy ocenić powołany w sprzeciwie od nakazu zapłaty dowód z przesłuchania stron, który strona pozwana powołała (z ograniczeniem do przesłuchania prezesa zarządu pozwanej Z. S.) w celu wykazania faktu rozwiązania przez pozwaną umowy dzierżawy 28 września 2018 r. oraz w celu wykazania faktu nieprzekazania pozwanej umowy dzierżawy zawartej przez powoda i jego córkę. Fakt złożenia przez pozwaną oświadczenia o rozwiązaniu umowy z 12 maja 2020 r. jest między stronami niesporny, zaś fakt przekazania bądź nieprzekazania przez powoda pozwanej spółce umowy łączącej go z córką jest nieistotny dla rozstrzygnięcia. Nie było również potrzeby przeprowadzenia dowodów powołanych przez stronę powodową w piśmie procesowym 21 stycznia 2021 r., zmierzających do wykazania, że pozwana w miesiącu lipcu 2020 r. oddała obiekty dzierżawione od powoda w poddzierżawę - także ten fakt pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy. Pozwana jest stroną przegrywającą sprawę, na rzecz powoda zasądzono więc koszty niezbędne do celowego dochodzenia jego praw, na które złożyły się: opłata sądowa od pozwu w kwocie 7.953 zł, wynagrodzenie reprezentującego powoda adwokata w wysokości 5.400 zł, którego wysokość ustalono w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.