

Sygn. akt I ACa 243/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSA Agnieszka Bednarek - Moraś SSA Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko J. K., R. M. (1), H. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 9 lutego 2018 roku, sygn. akt I C 200/13

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Koszalinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Krzysztof Górski Dorota Gamrat – Kubeczak Agnieszka Bednarek - Moraś

Sygn. akt I ACa 243/18

## UZASADNIENIE

Powód B. K., dochodził w niniejszej sprawie zasądzenia od pozwanych J. K., R. M. (1) i H. M. następujących kwot:

- od J. K. kwoty 140.445 (sto czterdzieści tysięcy czterysta czterdzieści pięć) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

- od R. M. (1) kwoty 35.111,25 (trzydzieści pięć tysięcy sto jednaście 25/100) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

- od H. M. kwoty 11.703,75 (jedenaście tysięcy siedemset trzy 75/100) złote wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Nadto strona powodowa wniosła o obciążenie pozwanych kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwani są współwłaścicielami nieruchomości położonej w miejscowości D. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Pozwany J. K. posiada udział do 36/48 części, R. M. (1) udział do 9/48 części, zaś H. M. udział do 3/48 części w prawie własności tej nieruchomości zabudowanej. Pozwani są spadkobiercami po poprzednikach prawnych tj. po R. M. (2) i M. M..

Na części przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest pawilon handlowy do prowadzenia działalności gastronomicznej. Budowę tego obiektu sfinansowali: ówczesna właścicielka nieruchomości M. M., J. i I. małżonkowie F. oraz powód. W związku z poczynionymi przez B. K. nakładami na tę nieruchomość M. M. , w dniu 6 marca 2006 roku zawarła z powodem umowę dzierżawy, w treści której potwierdziła wielkość wkładu finansowego powoda na przedmiot dzierżawy w łącznej kwocie 92.107,00 złotych. Nadto w treści tej umowy wdzierżawiająca zobowiązała się do niezwłocznego zwrotu tej kwoty wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku – w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Tę umowę strony zawarły na okres 25 lat.

Pozwani jako następcy prawni zmarłej M. M. rozwiązali z powodem umowę dzierżawy oraz pozbawili powoda władztwa nad dzierżawionym pawilonem gastronomicznym, przed upływem okresu jej obowiązywania. Z tych względów B. K. domaga się zwrotu równowartości nakładów na ten obiekt budowlany w kwocie 92.107 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku do 2 maja 2012 roku.

Jako podstawę prawną swojego roszczenia strona powodowa wskazała na wyżej wskazaną umowę dzierżawy, zaś w przypadku uznania, że umowa ta była nieważna to kwota nakładów winna być rozliczona na ogólnych zasadach rozliczeń pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej posiadaczem w dobrej wierze, w trybie art. 226 § 1 k.c. Nadto pełnomocnik powoda wskazał, że odpowiedzialność pozwanych jako spadkobierców poprzednich właścicieli nieruchomości znajduje oparcie w art. 1034 § 2 k.c.

W dniu 9 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy wydał wyrok zaoczny uwzględniający w całości żądania pozwu.

Pozwani w sprzeciwie od wyroku zaocznego wniesli o uchylenie tego orzeczenia w całości, oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenia od powoda na rzecz pozwanych kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pełnomocnik pozwanych w pierwszej kolejności podniósł zarzut nieważności umowy dzierżawy z dnia 6 marca 2006 r.. Zgodnie bowiem z treścią art. 199 k.c. do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli. Do takich czynności należy zawarcie z powodem umowy dzierżawy nieruchomości wspólnej na okres 25 lat, w sytuacji gdy na jej zawarcie zgody nie wyrazili pozostali współwłaściciele. Pozwani oświadczyli, że takiej zgody nie wyrazili również w sposób dorozumiany. Nawet twierdzenie powoda, że uważał M. M. za jedyną właścicielkę tej nieruchomości zabudowanej, położonej w D. przy ulicy (...) nie zmienia faktu, że treść księgi wieczystej wskazywała na inny jej stan prawny.

Nadto pełnomocnik pozwanych podniósł zarzut przedawnienia wywodząc, że z dołączonych do pozwu dokumentów wynika, że ewentualnych nakładów na nieruchomość pozwanych B. K. miał dokonać w 2002 roku. Uwzględniając treść art. 118 k.c. termin do zgłoszenia tego roszczenia pieniężnego upłynął powodowi z końcem 2012 roku. Tym samym wniesienie pozwu w 2013 roku skutkuje uznaniem tego roszczenia za przedawnione.

W zakresie zgłoszonej przez stronę powodową alternatywnej podstawy żądania pozwu z art. 226 § 1 k.c. pozwani podnieśli zarzut, że B. K. w okresie korzystania z przedmiotowej nieruchomości nie był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Powód w okresie przed zawarciem umowy dzierżawy użytkował tę nieruchomość na podstawie umowy

zawartej z J. i I. małżonkami F., zaś od 23 lipca 2003 roku na podstawie porozumienia trójstronnego. W późniejszym okresie z tego porozumienia wycofali się Państwo F.. Tym samym w momencie dokonywania nakładów powód był posiadaczem zależnym bezprawnym i na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 226 § 2 k.c. ewentualnie powodowi należy się zwrot jedynie nakładów koniecznych i to tylko o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Kolejno pozwani wskazali, że powód nie poniósł nakładów na przedmiotową nieruchomość, a przedłożone przez niego faktury nie stanowią dowodu na okoliczność ich rzeczywistego poniesienia. B. K. nie wykazał, że te faktury dotyczą wydatków poniesionych na przedmiotową nieruchomość.

Dodatkowo podniesiono, że uwzględnienie roszczenia powoda naruszałoby normę z art. 5 k.c. Powód przez większość czasu użytkował sporną nieruchomość, nie uiszczał M. M. należności z tego tytułu. Do 2012 roku B. K. korzystał z tej nieruchomości pozbawiając prawnego właściciela możliwości jej użytkowania, pobierania z tego tytułu pożytków oraz sprawowania władztwa nad nią.

W przypadku uznania przez Sąd, że powodowi przysługuje zwrot nakładów na nieruchomość pozwani zgłosili zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej pozwanym z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z przedmiotowej nieruchomości twierdząc, że skoro umowa dzierżawy z 6 marca 2006 roku nie jest ważna to powód korzystał z nieruchomości bez tytułu prawnego do czasu jej wydania. Z tego względu przy przyjęciu stawki miesięcznego odszkodowania w kwocie 5000 złotych (przez 5 miesięcy w sezonie), przez okres 2008 – 2011 roku daje to kwotę odszkodowania w łącznej kwocie 100.000 złotych.

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2018 Sąd Okręgowy uchylił w całości wyrok zaoczny oraz zasądził na rzecz powoda od pozwanego J. K. kwotę 140.445 zł z odsetkami za opóźnienie od dnia 6 maja 2014 od pozwanego R. M. (1) kwotę 35111,25 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia 6 maja 2014 a od pozwanej H. M. kwotę 11.703,75 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 maja 2014 W pozostałym zakresie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych.

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł o następujące (przyjęte za udowodnione lub bezsporne) okoliczności faktyczne:

R. M. (2) i M. M., na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, byli właścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej w D. przy ulicy (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

W dniu (...) roku zmarł R. M. (2), zaś spadek po nim odziedziczyli wdowa M. M. w 1/2 (jednej drugiej) części oraz rodzeństwo zmarłego tj. R. M. (1), J. M. i D. K. po 1/6 (jednej szóstej) części każde z nich. Tym samym w dacie śmierci małżonka M. M. stała się współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 36/48 części .

M. M. w dniu 30 października 1998 roku zawarła z J. i I. małżonkami F. umowę na wybudowanie pawilonu handlowego na nieruchomości położonej w D. przy ulicy (...), a następnie prowadzenie wspólnej działalności w tym nowo wybudowanym obiekcie.

W dniu 6 kwietnia 2002 roku J. F. (1) i I. F. (1) zawarli z powodem B. K. i G. K. umowę o prowadzeniu działalności gastronomicznej na wyżej opisanej nieruchomości. Mocą tej umowy powód zobowiązał się do sfinansowania budowy tego pawilonu, do kwoty 50.000,00 złotych. Na tamtym etapie budynek był w stanie surowym. Po zakończeniu prac budowlanych obie strony miały prowadzić wspólnie działalność gospodarczą.

Już w dacie zawarcia tej umowy w małżeństwie G. K. i B. K. obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej, na podstawie umowy notarialnej z dnia 26 marca 1998 roku.

W dniu 23 lipca 2003 roku M. M., J. i I. małżonkowie F. oraz powód i jego żona G. K. zawarli porozumienie, w treści którego oświadczyli, że powód i jego żona wydatkowali łącznie 92.107 (dziewięćdziesiąt dwa tysiące sto siedem ) złotych z przeznaczeniem na dokończenie, wyposażenie i uruchomienie budynku użytkowo – mieszkalnego (sezonowa smażalnia ryb i sklep), położonego w D., ul (...), na nieruchomości której właścicielem jest M. M.. Wolą stron tego

porozumienia było wspólne prowadzenie działalności gospodarczej w tym budynku i w tym celu zostanie zawarta stosowna umowa.

Wbrew wcześniejszej umowie i porozumieniu M. M. pismem z dnia 19 kwietnia 2004 roku, skierowanym do J. i I. małżonków F. oświadczyła, że odstępuje od umowy z 30 października 1998 roku na wybudowanie pawilonu handlowego i prowadzenie wspólnej działalności gospodarczej na działce gruntu położonej w D. przy ulicy (...). Jako przyczynę tej decyzji M. M. wskazała na fakt zainwestowania w to przedsięwzięcie gospodarcze kwoty 92.107 złotych przez powoda i jego żonę. Tym samym w ocenie właścicielki tej nieruchomości stali się oni uprawnionymi do korzystania z tego obiektu budowlanego. M. M. wyraziła wolę wynajęcia tego pawilonu handlowego zarówno Państwu J. i I. małżonkom F. jak i Państwu G. i B. małżonkom K. .

W dniu 16 czerwca 2004 roku M. M. udzieliła powodowi B. K. pełnomocnictwa do prowadzenia jej działalności gospodarczej, zarejestrowanej pod numerem ewidencyjnym (...), we wszystkich sprawach z tym związanych.

W dniu 6 marca 2006 roku M. M. zawarła z powodem B. K. umowę dzierżawy pawilonu handlowego, posadowionego na nieruchomości , położonej w D. przy ulicy (...). Zgodnie z § 5 tej umowy, dzierżawca mógł oddać przedmiot dzierżawy osobie trzeciej w poddzierżawę , podnajem lub do bezpłatnego używania. Umowę zawarto na okres 25 lat ( § 6 umowy). Jednocześnie strony tej umowy, w jej § 7, postanowiły, że wydzierżawiająca ( M. M. ) w razie rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy, zobowiązuje się do niezwłocznego zwrotu nakładów poniesionych przez dzierżawcę ( B. K.) na wybudowanie budynku w kwocie 92.107 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2004 roku. Powód w § 2 tej umowy oświadczył, że z własnych środków pieniężnych w wysokości 92.107 złotych wybudował ten budynek handlowy, zaś wydzierżawiająca fakt ten potwierdziła.

Nadto sąd w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa dokonał analizy dokumentów przedłożonych przez powoda, świadczących o nakładach poniesionych przez niego na nieruchomość pozwanych. Na podstawie tej opinii sąd przyjął, że skoro obiekt powstał w 2002 r to przyjmując wartość materiałów i robocizny według cen z tamtego okresu to wartość brutto tych prac wyniosła 86.111,80 złotych .

W okresie od 2006 r do 2012 roku tj. do momentu zwrotu przedmiotowego pawilonu gastronomicznego powód użytkując go ponosił również koszty jego utrzymania w stanie niepogorszonym. Ostatecznie B. K. zwrócił pozwany tę nieruchomość na przełomie maja i czerwca 2012 roku.

Po wniesieniu pozwu przez B. K. ,w wyniku postępowań spadkowych (o stwierdzenie nabycia spadku, dziale spadku ) a także zawartych umów sprzedaży obecnym, wyłącznym właścicielem nieruchomości w D. przy ulicy (...) jest pozwany J. K. .

Przedstawiając ocenę dowodów Sąd wskazał, że ustaleń faktycznych dokonał na podstawie dokumentów przedłożonych przez obie strony procesu w postaci : umów zawartych pomiędzy J. i I. małżonkami F. i powodem B. K. i jego żoną z 6 kwietnia 2002 roku , porozumienia między tymi podmiotami i M. M. z 23 lipca 2003 roku oraz oświadczenia M. M. z 19 kwietnia 2004 roku o odstąpieniu od umowy z 30 października 1998 roku, zawartej z Państwem F.. Prawdziwości tych dokumentów nie zakwestionowała żadna ze stron procesu.

W tych okolicznościach sąd uznał, że budowa spornego pawilonu handlowego na wyżej opisanej nieruchomości w D. rozpoczęta została w 1998 roku. Wówczas to M. M. oraz Państwo F. zawarli umowę na wybudowanie tego obiektu budowlanego i prowadzenie wspólnej działalności. Prace budowlane trwały w latach 1998 – 2001, lecz z uwagi na brak środków pieniężnych inwestycja ta nie mogła być zakończona. Z tych względów Państwo F. posiadając tytuł prawny do korzystania ze spornej nieruchomości (z uwagi na umowę z M. M. ) zawarli w dniu 6 kwietnia 2002 roku, z powodem i jego żoną, umowę na wspólne dokończenie inwestycji i wspólne prowadzenie działalności gospodarczej. To przystąpienie powoda do tego przedsięwzięcia gospodarczego zostało zaakceptowane również przez M. M. co zaowocowało podpisaniem trójstronnego porozumienia w dniu 23 lipca 2003 roku. Już wówczas strony tego porozumienia potwierdziły, że powód wydatkował na zrealizowanie tej inwestycji budowlanej kwotę 92.107,00 złotych.

W świetle swoich ustaleń Sąd uznał, że powoda nie można uznać za samoistnego posiadacza w dobrej wierze przedmiotowej nieruchomości w okresie dokonywania przez niego nakładów na nieruchomość będącą współwłasnością pozwanych. B. K. dochowując należytej staranności mógł zapoznać się z treścią księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości i dowiedzieć się o istnieniu innych jej współwłaścicieli.

Brak należytej staranności w zachowaniu powoda zdaniem Sądu Okręgowego skutkuje uznaniem, że w okresie czynionych nakładów na tę nieruchomość był on posiadaczem zależnym w złej wierze, o którym mowa w treści art. 226 § 2 k.c. Zależność posiadania wynika z łączącej go umowy z Państwem F. z 6 kwietnia 2002 roku .

Dokonując oceny ważności umowy dzierżawy zawartej pomiędzy powodem i M. M. z dnia 6 marca 2006 roku, Sąd przypomniał, że zgodnie z treścią art. 199 k.c. do rozporządzenia rzeczą wspólną oraz innych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli. Do takich czynności należy zawarcie z powodem umowy dzierżawy nieruchomości wspólnej na okres 25 lat, w sytuacji gdy na jej zawarcie zgody nie wyrazili pozostali współwłaściciele. Pozwani oświadczyli, że takiej zgody nie wyrazili również w sposób dorozumiany.

Sąd wyjaśnił, że analiza orzecznictwa sądowego dotyczącego czynności zwykłego zarządu i przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną nie pozwala na jednoznaczne wnioski w ustalonym przez sąd stanie faktycznym.

Z jednej bowiem strony zawierając tę umowę dzierżawy M. M. była jedynie współwłaścicielką spornej nieruchomości lecz w udziale większościowym , wynoszącym 36/48 części. Tym samym jako posiadaczka większości udziałów w nieruchomości mogła zawrzeć umowę dzierżawy w ramach czynności zwykłego zarządu, w trybie art. 201 k.c. Z drugiej zaś strony orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, że zawarcie umowy dzierżawy na okres wielu lat ( tu na 25 lat) nie jest czynnością zwykłego zarządu. Skutkuje to uznaniem, że do jej skutecznego zawarcie wymagana jest zgoda pozostałych współwłaścicieli (art. 199 k.c.).

Z uwagi na powyższą wykładnię przepisów dotyczącą przedmiotu współwłasności Sąd Okręgowy uznał, że przedmiotowa umowa dzierżawy jest nieważna albowiem została zawarta na okres 25 lat, bez zgody pozostałych współwłaścicieli tj . pozwanych.

Jednakże zdaniem Sądu nieważność tej umowy dzierżawy nie powoduje nieważności oświadczenia zawartego przez M. M. co do uznania długu w postaci zwrotu powodowi kwoty 92.107 złotych z tytułu nakładów poniesionych przez B. K. na sporną nieruchomość do 2002 roku. W ocenie sądu to uznanie długu zostało dokonane przy okazji zawarcia nieważnej z mocy prawa umowy dzierżawy. ( art. 199 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. ). To uznanie długu zostało potwierdzone, powtórzone przez M. M. w treści trójstronnego porozumienia z 23 lipca 2003 roku.

Konsekwencją uznania tego długu przez M. M. skutkuje odpowiedzialnością za ten dług jej spadkobierców – pozwanych , w trybie art. 1034 § 2 k.c.

W dalszym ciągu swojego wywodu stwierdza Sąd Okręgowy, że z uwagi na uznanie powoda za posiadacza zależnego w złej wierze B. K. może żądać jedynie nakładów koniecznych i tylko o tyle, o ile współwłaściciele nieruchomości wzbogacili się jego kosztem. Budynek handlowy, jego budowę i dostosowanie do możliwości prowadzenia pawilonu gastronomicznego sfinansował powód. Odbył się to za zgodą M. M. tj. za zgodą współwłaścicielki, która nie tylko posiadała większość udziałów w nieruchomości wspólnej, lecz która zamierzała w tym obiekcie budowlanym prowadzić własną działalność gospodarczą. Z tych względów sąd uznał, że powód dokonał nakładów koniecznych, niezbędnych do otwarcia i prowadzenia przez M. M. działalności gospodarczej własnej lub razem z powodem i Państwem F.. Te swoje zamiary właścicielka nieruchomości ujawniła nie tylko w umowie zawartej w dniu 30 października 1998 roku z J. i I. F. lecz i później w dniu 23 lipca 2003 roku podpisując trójstronne porozumienie.

Od tego zamiaru M. M. odstąpiła w dniu 19 kwietnia 2004 r, kiedy odstąpiła od umowy z 30 października 1998 r. zawartej z Państwem F. i w dniu 6 marca 2006 roku kiedy to zawarła z powodem wieloletnią umowę dzierżawy ( która okazała się nieważna).

Nie zmienia to jednak faktu, że powód dokonał nakładów koniecznych na nieruchomości pozwanych zanim M. M. odstąpiła od zamiaru prowadzenia na tym obiekcie handlowym własnej działalności gospodarczej.

Reasumując powyższe ustalenia i rozważania sąd uznał, że powód B. K. jest uprawniony do żądania zwrotu przez pozwanych nakładów koniecznych, które poniósł na ich nieruchomości do 2002 roku, w łącznej kwocie 92.107 złotych, w trybie art. 226 § 2 k.c.

W ocenie sądu zwrot nakładów koniecznych w tej kwocie jest zasadny z dwóch powodów. Po pierwsze ich wysokość została uznana przez podmioty realizujące tę inwestycję tj. zarówno przez J. i I. małżonków F. jak i przez M. M.. Sąd przyjął, że to uznanie długu nie jest dotknięte żadną wadą i odpowiada rzeczywistym nakładom koniecznym poniesionym przez B. K. na sporną nieruchomość w D.. Po wtóre sąd posiłkując się opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa i kosztorysowania M. W. przyjął, że kwota objęta pozwem nie jest wygórowana. Co prawda biegły w swojej opinii wyliczył kwotę mniejszą niż zasądzona od pozwanych na rzecz powoda lecz nie mogła być ona podstawą rozliczeń pomiędzy stronami. Analiza opinii sądowej wskazuje, że biegły sądowy dokonał wyliczeń jedynie na podstawie fragmentów dokumentacji projektowej, przy jednoczesnym braku dziennika budowy, książki obiektu budowlanego i dokumentów potwierdzających przeglądy okresowe budowli. Posiadanie i przechowywanie tych dokumentów obciąża pozwanych jako właścicieli nieruchomości nie zaś powoda, który na niej poczynił jedynie nakłady konieczne na prowadzenie na niej działalności gospodarczej przez M. M..

Fakt poniesienia przez powoda nakładów na sporną nieruchomość potwierdzili w swoich zeznaniach świadkowie H. K. ( k 505 akt sprawy), A. K. (k. 489 akt), K. N. ( k 468 akt), I. M. ( k. 458 akt) a także J. i I. małżonkowie F. ( ich zeznania k. 456 i n akt ). Sąd dał wiarę tym zeznaniom albowiem strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu podważającego wiarygodność twierdzeń tych osób, a nadto ich zeznania korespondują z pozostałymi dowodami w sprawie tj. fakturami przedłożonymi przez powoda oraz wyceną prac dokonaną przez biegłego sądowego oraz oświadczeniami M. M. o uznaniu tego długu.

Odnośnie zarzutu przedawnienia roszczenia powoda zgłoszonego przez pozwanych w sprzeciwie od wyroku zaocznego to sąd uznał, że nie jest on zasadny.

Niesporną okolicznością pomiędzy stronami jest to, że zwrot nieruchomości przez powoda nastąpił na przełomie maja i czerwca 2012 roku. Wymagalność roszczenia z tytułu nakładów wskazanych w art. 226 § 2 k.c. liczona jest bowiem od dnia zwrotu rzeczy. Skoro zatem B. K. pozew o zwrot tych nakładów złożył w dniu 5 maja 2013 roku to zgodnie z art. 229 k.c. roczny termin przedawnienia należy liczyć od daty zwrotu rzeczy, czyli do przełomu maja i czerwca 2013 roku. Z tych względów sąd uznał, że roszczenie powoda nie jest przedawnione.

Zdaniem sądu nieważność umowy dzierżawy nie miała wpływu na ważność zobowiązania M. M. zawartego w § 7 tej umowy z 6 marca 2006 roku. W § 7 strony postanowiły, że wydzierżawiająca ( M. M. ) w razie rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy, zobowiązuje się do niezwłocznego zwrotu nakładów poniesionych przez dzierżawcę ( B. K.) na wybudowanie budynku w kwocie 92.107 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2004 roku.

Zdaniem sądu to postanowienia umowne jest nie tylko uznaniem długu przez M. M., ale również zobowiązaniem współwłaścicielki nieruchomości, które nie jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa ani zasadami współzycia społecznego ( art. 353(1) k.c. ). Nadto, w oparciu o treść art. 58 § 3 k.c. to uznanie długu winno być podstawą rozliczeń pomiędzy stronami z tytułu zwrotu powodowi nakładów koniecznych, które poczynił na nieruchomości pozwanych., zwłaszcza że dokonane zostały na prawie cztery lata przed zawarciem umowy dzierżawy.

Z tych względów strona powodowa zasadnie naliczyła odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 92.107 złotych za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia wniesienia pozwu domagając się zwrotu kwoty 187.260 złotych. Jednakże

z uwagi na brak dowodu przedsądowego wezwania wszystkich pozwanych do zapłaty kwot objętych żądaniem pozwu sąd zasądził od nich należności główne za okres od dnia doręczenia im odpisów pozwu co skutecznie zostało dokonane dopiero w dniu 5 maja 2014 roku.. Z tych względów pozwani popadli w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego na rzecz powoda od dnia 6 maja 2014 roku ( art. 481 § 1 i 2 k.c.)

Sąd zasądził należności pieniężne objęte żądaniem pozwu od trojga pozwanych mimo, że w toku procesu pozwany J. K. stał się jedynym właścicielem spornej nieruchomości w D.. Zdaniem sądu regulacja zawarta w treści art. 192 pkt 3 k.p.c. wprost wskazuje, że zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy.

Reasumując powyższe sąd zasądził od pozwanych J. K., R. M. (1) i H. M. na rzecz powoda B. K. należność pieniężną w kwocie 92.107 złotych powiększoną o naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie za okres od dnia 1 stycznia 2004 roku proporcjonalnie do wysokości ich udziałów w spornej nieruchomości według stanu na dzień wniesienia pozwu. ( punkt drugi, czwarty i szósty wyroku ).

Sąd oddalił żądanie pozwu jedynie w części dotyczącej odsetek za opóźnienie od należności głównych za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia jego doręczenia pozwany.

Sąd wyjaśnił, że z uwagi na nieuwzględnienie całości roszczenia powoda sąd na podstawie art. 347 k.p.c. uchylił wyrok zaoczny i orzekł o żądaniu pozwu.

Rozstrzygając o żądaniach pozwu sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanych, że uwzględnienie roszczenia powoda naruszałoby normę z art. 5 k.c. Pełnomocnik pozwanych uzasadniając ten zarzut podniósł, że powód przez większość czasu użytkował sporną nieruchomość, nie uiszczał M. M. należności z tego tytułu. Do 2012 roku B. K. korzystał z tej nieruchomości pozbawiając prawnych właścicieli możliwości jej użytkowania, pobierania z tego tytułu pożytków oraz sprawowania władztwa nad nią.

Zdaniem sądu skoro powód wydał stronie pozwanej sporną nieruchomość na przełomie maja i czerwca 2012 roku to pozwani mogli dochodzić przed sądem należności z tytułu bezumownego korzystania przez niego z cudzej nieruchomości. Nadto nakłady na przedmiotową nieruchomość powód poniósł albowiem w nowo wybudowanym pawilonie działalność gospodarczą zamierzała prowadzić samodzielnie lub wspólnie z powodem M. M..

Sąd stwierdził wreszcie, że pozostawił bez rozpoznania zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej pozwany z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z przedmiotowej nieruchomości. Pełnomocnik pozwanych argumentował, że skoro umowa dzierżawy z 6 marca 2006 roku nie jest ważna, to powód korzystał z nieruchomości bez tytułu prawnego do czasu jej wydania. Z tego względu przy przyjęciu stawki miesięcznego odszkodowania w kwocie 5000 złotych ( przez 5 miesięcy w sezonie), przez okres 2008 – 2011 roku powód winien zapłacić kwotę odszkodowania w łącznej kwocie 100.000 złotych.

Ta wierzytelność pozwanych jest sporną albowiem nie została uznana przez B. K.. Nadto strona pozwana nie wykazała żadnym dowodem, że sezon w D. trwa aż pięć miesięcy. Faktem powszechnie znanym jest to, że działalność gastronomiczną, sezonową, przedsiębiorcy prowadzą jedynie przez okres dwóch – trzech miesięcy. Dodatkowo brak jest dowodów aby przez te wszystkie lata objęte zarzutem potrącenia miesięczna stawka czynszu najmu wyniosła 5.000 złotych. Rozstrzygnięcie o tym zarzucie potrącenia znacznie przedłużyłoby proces i sąd pozostawił ten zarzut bez rozpoznania otwierając pozwany drogę do dochodzenia tej spornej należności w odrębnym procesie.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Powód uległ swojemu żądaniu tylko co do części żądania odsetek za opóźnienie w zapłacie należności głównej. Tym samym zasadnym stało się obciążenie pozwanych wszystkimi kosztami procesu strony powodowej. Orzekając o nich sąd uwzględnił opłatę sądową od pozwu uiszczoną przez stronę powodową , opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawkach minimalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. ( punkty ósmy dziewiąty i dziesiąty wyroku).

W toku procesu część kosztów sądowych została tymczasowo wyłożona przez Skarb Państwa .dotyczyło to zarówno należności świadków z tytułu uczestnictwa w rozprawie jak i kosztów opinii sądowej biegłego z zakresu budownictwa. Koszty te łącznie wyniosły 5.235,85 złotych . Uwzględniając proporcje w jakiej każdy z pozwanych przegrał proces do ogólnej kwoty zasądzonej na rzecz powoda sąd obciążył pozwanych tymi kosztami w trybie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. ( punkt jedenasty, dwunasty i trzynasty wyroku).

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani, zarzucając:

1. niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności faktycznych mających wpływ na wynik sprawy, a w szczególności niewyjaśnienie rzeczywistego rozmiaru i charakteru dokonanych nakładów na przedmiotową nieruchomość oraz stron, które nakładów tych dokonywały, dat ich dokonywania oraz rzeczywistej wyceny tych nakładów, a więc okoliczności mających istotny wpływ na kształt ewentualnego węzła obligacyjnego łączącego strony, a nadto okresu, w którym dokonywane były nakłady oraz okresu, w którym powód władał nieruchomością jako posiadacz zależny - i tym samym nie rozpoznanie sprawy co do istoty;
2. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 1034 § 2 k.c. poprzez błędne określenie zakresu stron postępowania i zasądzenie w pkt 4, 6, 9, 10, 12 i 13 zaskarżonego wyroku szeregu kwot od pozwanych ad. 2 i 3, tj. R. M. (1) i H. M. w sytuacji gdy nie są oni legitymowani biernie do występowania w niniejszym postępowaniu;
3. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 58 § 3 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż mimo że czynność prawna - zawarcie umowy dzierżawy - jest nieważna z mocy prawa, to oświadczenie o uznaniu długu stanowiące część zawartej umowy pozostaje w mocy i wiąże strony, mimo iż bez postanowień umowy w przedmiocie dzierżawy nieruchomości, oświadczenie to nie zostałoby złożone;
4. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 199 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że czynność polegająca na uznaniu długu w stosunku do rzeczy wspólnej i w związku z zarządem tą rzeczą jest czynnością zwykłego zarządu i nie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli, a w efekcie naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów z art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie dokonane z przekroczeniem wskazań logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego, że M. M. mogła dokonać skutecznego uznania długu przy jednoczesnym stwierdzeniu, że nie mogła zawrzeć umowy dzierżawy na okres 25 lat z uwagi na fakt, że jej zawarcie stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu;
5. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 118 k.c. W zw. z art. 226 k.c. oraz art. 230 k.c. poprzez błędne określenie początku biegu terminu przedawnienia roszczenia, co w efekcie doprowadziło do nieuprawnionego uznania przez orzekający Sąd, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu mimo upływu terminu z art. 118 k.c.;
6. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez niewłaściwe zakwalifikowanie nakładów poczynionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość jako nakładów koniecznych w sytuacji, gdy z uwagi na swój charakter winny one zostać uznane jako nakłady użyteczne i - jako takie - nienależne powodowi jako posiadaczowi zależnemu w złej wierze;
7. naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 481 k.c. poprzez błędne rozliczenie należnych powodowi odsetek i przyznanie ich od dnia 01.01.2004 r. przy jednoczesnym stwierdzeniu, że pozwani popadli w opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego na rzecz powoda od dnia 06.05.2014 r.;
8. naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego - art. 498 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 230 k.c. oraz 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie i nierozpoznanie podniesionego przez stronę pozwaną w sprzeciwie od wyroku zaocznego zarzutu potrącenia wzajemnych roszczeń stron - z tytułu rozliczenia nakładów oraz z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz brak przeprowadzenia wnioskowanego dowodu w tym zakresie i tym samym naruszenie zasady postępowania dowodowego z art. 227 k.p.c. zgodnie z którą przedmiotem dowodu są fakty mające w sprawie znaczenie istotne;



9. naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 278 § 1 k.p.c. w Zw. z art. 233 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny dokonanych nakładów, a następnie pominięcie wniosków z tej opinii

10. naruszenie przepisów prawa procesowego - art. 232 k.p.c. w zw. z art. art. 227 k.p.c. i art. 6 k.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z akt sprawy Sądu Okręgowego w Gdańsku Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 877/15 a okoliczność rozmiaru wydatków poniesionych na przedmiotową nieruchomość, na okoliczność rozliczeń finansowych z M. M. z tego tytułu, na okoliczność umowy łączącej powoda z J. i I. małż. F. i wynikających z niej wzajemnych rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość, a nadto na okoliczność ustalenia, kto w rzeczywistości poniósł te wydatki i w jakim zakresie i tym samym uniemożliwienie stronie pozwanej realizacji jej uprawnienia procesowego polegającego na powoływaniu dowodów dla stwierdzenia faktów, z których pozwani wywodzą skutki prawne.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości względnie o uchylenie wyroku na podstawie art. 386 §4 k.p.c. i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie stanowiska skarżących

Powód wniósł o oddalenie apelacji afirmując ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy i twierdząc, że wszyscy pozwani są biernie legitymowani na podstawie art. 226 §1 k.c. oraz popierając argumentację sądu przedstawioną dla odparcia poszczególnych zarzutów pozwanych.

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

Apelacja okazała się o tyle uzasadniona, że doprowadziła do konieczności wydania orzeczenia kasatoryjnego.

Stwierdzić bowiem należało, że zasadniczym mankamentem zaskarżonego wyroku (wyprzedzającym inne kwestie poruszane w apelacji i determinującym kierunek rozstrzygnięcia) jest sposób argumentacji Sądu Okręgowego dotyczącej oceny zarzutu potrącenia. W istocie bowiem Sąd odmówił dokonania oceny zasadności tego środka obrony pozwanych przed powództwem, powołując się jedynie na względy tzw. ekonomiki procesowej. Stanowisko takie nie znajduje uzasadnienia procesowoprawnego.

Przypomnieć należy, że zarzut potrącenia jako merytoryczny zarzut obronny pozwanego, oparty o jego własne prawo podmiotowe, ma podwójne znaczenie prawne. Po pierwsze zmierza do zniweczenia powództwa (uzyskania wyroku oddalającego powództwo). Po wtóre stanowi równocześnie środek prawny, zmierzający do zaspokojenia własnego roszczenia (wywołania skutku prawnego w postaci umorzenia wzajemnych roszczeń do wysokości wierzytelności o mniejszej wartości).

Zgłoszenie zarzutu potrącenia stanowi więc procesową formę (sposób) wykonania prawa podmiotowego, opartego o normę art. 498 k.c., mającego charakter kształtujący sytuację prawną obu stron wierzytelności (prowadzący do umorzenia przeciwstawnych wierzytelności) a zarazem stanowiącego rodzaj rozporządzenia własną wierzytelnością dłużnika. Regulacja k.p.c. niekiedy wyłącza lub ogranicza dopuszczalność zarzutu potrącenia (np. ogranicza podstawę prawną roszczenia przedstawionego do potrącenia - art. 505<sup>4</sup> §2 k.p.c. w zw. z art. 505<sup>1</sup> k.p.c. lub możliwość dowodzenia jego istnienia do wskazywanych w ustawie dowodów – np. art. 493 §3 k.p.c.). Jeśli jednak przepisy procesowe, mające zastosowanie w sprawie nie przewidują tego rodzaju ograniczeń, to ocena dopuszczalności zarzutu potrącenia powinna być dokonywana w płaszczyźnie zakazów przewidzianych w przepisach prawa materialnego (w tym przede wszystkim art. 505 k.c.).

Jeśli zatem prawo nie przewiduje ograniczenia dopuszczalności potrącenia, to rozpoznając sprawę Sąd ma obowiązek odnieść się merytorycznie do zarzutu odwołującego się do tej instytucji. Oznacza to konieczność poczynienia czynności

zmierzających do skonkretyzowania w procesie wierzytelności przedstawionej do potrącenia (przez określenie jej podstawy faktycznej i wysokości) i umożliwienia powodowi wykonania obowiązków określonych w art. 210 §2 k.p.c.

Następnie Sąd powinien ocenić wnioski dowodowe i przeprowadzić na ich podstawie postępowanie dowodowe co do spornych między stronami wskazywanych w odniesieniu do roszczenia przedstawionego do potrącenia. Rozstrzygając sprawę Sąd powinien poczynić adekwatne do materiału procesowego ustalenia dotyczące faktów powoływanych przez strony w związku z zarzutem potrącenia. Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd powinien wreszcie ocenić roszczenie powoda i zarzut pozwanego w kontekście art. 498 k.c. i art. 499 k.c.

Tradycyjnie przyjmuje się, że w postępowaniu cywilnym dopuszczalne jest podniesienie procesowego zarzutu potrącenia jako zarzutu ewentualnego (zgłaszanego „na wypadek” nieuwzględnienia - prezentowanych przez pozwanego jako pierwszorzędne - merytorycznych zarzutów zmierzających do wykazania nieistnienia wierzytelności objętej pozwem). Zasadniczo prawo pozwanego do użycia w procesie takiej konstrukcji (w przypadku braku materialnoprawnych ograniczeń do dokonania potrącenia lub procesowo prawnych ograniczeń do formułowania w sprawie zarzutu potrącenia) jest akceptowane w nauce i w orzecznictwie (por. np. L. Stępiak, Potrącenie w systemie polskiego prawa cywilnego, Warszawa 1975, s. 133 i n. i tam cytowane piśmiennictwo, wywody zawarte w uzasadnieniu mającej walor zasady prawnej uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 15 maja 2014 r. III CZP 88/13 i w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r. V CZ 44/13). W takim przypadku Sąd dokonując oceny materiału procesowego w pierwszej kolejności odnosi się do twierdzeń pozwanego co do nieistnienia wierzytelności dochodzonej pozwem z innych przyczyn niż potrącenie (a zatem bada sprawę tak, jakby zarzut potrącenia w ogóle nie został podniesiony). Dopiero po przesądzeniu zasadności powództwa przystępuje do oceny skuteczności ewentualnego zarzutu potrącenia (por. L. Stępiak, Potrącenie... s. 143). Nie zwalnia to Sądu jednak od konieczności uwzględnia już na etapie gromadzenia materiału procesowego faktu podniesienia (ewentualnego) zarzutu potrącenia i wykonania opisanych wyżej czynności związanych z umożliwieniem stronom prezentacji swoich twierdzeń co do istnienia roszczenia przedstawionego do potrącenia oraz dowodów dla ich poparcia.

Dostrzec należy, że obecnie pojawiają się w judykaturze wypowiedzi negujące dopuszczalność formułowania zarzutu potrącenia jako zarzutu ewentualnego (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 kwietnia 2015 r. VI ACa 1816/13). Pogląd ten opiera się o argumenty wywodzone z materialnoprawnej konstrukcji potrącenia i analizy skutków prawnych, jakie wywołuje oświadczenie o potrąceniu (także oświadczenie złożone w procesie) oraz o wykładnię celowościową normy art. 204 §1 k.p.c. wskazującej na dopuszczalność dochodzenia w drodze powództwa wzajemnego roszczenia „nadającego się” do potrącenia z żądaniem zgłoszonym w pozwie).

Sąd Okręgowi kwestii tej nie rozważał i nie uczynił podstawą „pozostawienia bez rozpoznania” zarzutu potrącenia. Nie jest zatem przedmiotem niniejszej sprawy ocena zasadności tego stanowiska.

W odniesieniu do kwestii możliwości pozostawienia zarzutu potrącenia „bez rozpoznania” stwierdzić więc należy w tym miejscu jedynie to, że jeśli Sąd I instancji rozpatrując sprawę formułuje wątpliwości co do dopuszczalności przyjętej przez stronę konstrukcji zarzutu potrącenia (dopuszczalności takiego zarzutu), to w obecnym stanie prawnym, zwłaszcza wobec dotychczasowej opisanej wyżej i utrwalonej praktyki judykacyjnej dopuszczającej oparcie linii obrony o ewentualny zarzut potrącenia, powinien doprowadzić (np. na podstawie art. 212 k.p.c.) do wyjaśnienia stanowiska strony pozwanej i doprecyzowania, czy zarzut potrącenia wiąże się z wolą bezwarunkowego złożenia oświadczenia o charakterze rozporządzającym wierzytelnością złożoną do potrącenia (a więc traci charakter ewentualnego, zawierając dorozumiane przyznanie istnienia roszczenia objętego pozwem i wolę jego umorzenia przez potrącenie), czy też w istocie jedynie zmierza do dochodzenia wzajemnej wierzytelności w procesie (np. na podstawie art. 204 k.p.c.). Po przesądzeniu tej kwestii Sąd podjąć powinien czynności zmierzające do ustabilizowania (wyjaśnienia) przedmiotu rozpoznania w procesie (przy przyjęciu, że formułowana jako ewentualny zarzut potrącenie wola dochodzenia w procesie wierzytelności nadającej się do potrącenia w istocie powinna być kwalifikowana jako powództwo wzajemne – poczynić czynności zmierzające do uzupełnienia stwierdzonych braków pozwu wzajemnego a w przypadku zaniechania tego rodzaju czynności zarządzić zwrot pozwu wzajemnego. W sytuacji w której braki zostaną uzupełnione, Sąd powinien nadać powództwu wzajemnemu stosowny bieg. Przeprowadzenie takich czynności

powoduje klaryfikację przedmiotowego zakresu rozpoznania sprawy w procesie i pozwala stronom na odpowiednią prezentację własnych stanowisk (co staje się istotne w świetle standardów wyznaczanych przez konieczność ochrony gwarantowanego konstytucyjnie prawa do procesu rzetelnego (art. 45 Konstytucji RP).

Jeśli jednak strona podnosi ewentualny zarzut potrącenia, a Sąd tego rodzaju czynności nie podejmuje, to przyjęcie należy, że akceptuje wynikającą z przytoczonego orzecznictwa SN konstrukcję ewentualnego zarzutu potrącenia. W takiej sytuacji powinien sprawę rozpoznać zgodnie z przedstawionym wyżej, ukształtowanym tradycyjnie wzorcem oceny.

Narusza zatem zarówno przepisy prawa procesowego (dotyczące postępowania dowodowego) jak i w efekcie także normy prawa materialnego, zawarta *implicite* w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia teza o możliwości pozostawienia zarzutu potrącenia „bez rozpoznania” z uwagi na sporność wiarygodności przedstawionej do potrącenia i czasochłonność postępowania dowodowego. Takie stanowisko, jak wyjaśniono wyżej, nie znajduje bowiem podstawy prawnoprocesowej.

W niniejszej sprawie wobec faktu, że Sąd uznał dochodzone roszczenie za uzasadnione faktycznie i prawnie, sposób odniesienia się przez Sąd do ewentualnego zarzutu potrącenia musi być traktowany jako bezpodstawne uchylenie się od zbadania istotnego elementu sporu poddanego pod osąd.

Oceniane w tym miejscu stanowisko Sądu I instancji wobec zarzutu potrącenia zmusza do dokonania oceny sprawy w płaszczyźnie art. 386 §4 k.p.c. i zaistnienia przesłanki nierozpoznania istoty sprawy.

Interpretując tę normę wskazuje się w judykaturze, że przez nierozpoznanie istoty sprawy należy rozumieć sytuację, w której Sąd I instancji ograniczając zakres badania sprawy w rezultacie nie odniósł się do kwestii tworzących materialnoprawną podstawę powództwa lub merytorycznych zarzutów pozwanego (por. postanowienie SN z 7 października 2015, I CZ 68/15 i tam cytowane wcześniejsze wypowiedzi judykatury).

Zatem za nierozpoznanie istoty sprawy musi być poczytane także nieuzasadnione prawnie pominięcie przy rozstrzygnięciu przez Sąd konieczności zbadania zarzutu potrącenia.

Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie, skoro Sąd Okręgowy odmówił bezzasadnie oceny zarzutu potrącenia i poprzestał jedynie na ocenie treści powództwa oraz części zarzutów pozwanych a w konsekwencji nie poczynił nawet ustaleń istotnych dla oceny zasadności zarzutu potrącenia, dokonując jednocześnie niepełnej (z przyczyn opisanych wyżej) rekonstrukcji stanu faktycznego i prawnego, w oparciu o który oceniał poddane pod osąd rozliczenia między stronami.

Obecny stan sprawy wymaga więc dla uzyskania prawidłowego rozstrzygnięcia, przeprowadzenia postępowania zmierzającego w pierwszej kolejności do ustalenia treści podstawy faktycznej roszczenia przedstawionego do potrącenia,

Wobec stwierdzonych wadliwości zaskarżonego orzeczenia obowiązkiem Sądu odwoławczego jako merytorycznie rozpoznającego sprawę, stało się rozstrzygnięcie co do przeprowadzenia postępowania dowodowego lub wydania orzeczenia kasatoryjnego na podstawie art. 386 §4 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem poza wypadkami określonymi w § 2 i 3 sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W systemie apelacji pełnej w świetle art. 386 §4 k.p.c. jako zasadę przyjęcie należy w przypadku dostrzeżenia wadliwego pominięcia wniosków dowodowych. kontynuowanie postępowania dowodowego w toku rozpoznania apelacji. Norma art. 386 §4 k.p.c. przewidująca kompetencję sądu drugiej instancji do wydania orzeczenia kasatoryjnego w razie

nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości musi być więc interpretowana jako wyjątek.

Wskazuje się w orzecznictwie i judykaturze, że także w sytuacjach opisanych w tym przepisie Sąd odwoławczy zachowuje kompetencję do kontynuowania postępowania dowodowego i wydania orzeczenia co do istoty sprawy (w tym także orzeczenia reformatoryjnego).

Granicy tej możliwości upatruje się tam, gdzie wydanie wyroku przez Sąd odwoławczy faktycznie kolidowałoby z obowiązkiem zachowania praw gwarancyjnych stron procesu związanych z konstytucyjną zasadą dwuinstancyjności. Zatem w sytuacji, gdy merytoryczne rozstrzygnięcie Sądu odwoławczego w okolicznościach sprawy powodowałoby w istocie pozbawienie stron prawa do poddania orzeczenia kontroli instancyjnej, zasadne jest wydanie orzeczenia uchylającego zaskarżony wyrok.

Odnosząc te uwagi do wzorca oceny stanu sprawy w płaszczyźnie normy art. 386 §4 k.p.c. stwierdzić należy, że przeprowadzenie postępowania co do istoty sporu w całości dopiero przez Sąd odwoławczy a następnie ocena materiału procesowego w kontekście twierdzeń faktycznych i zarzutu potrącenia i wreszcie ocena roszczeń w kontekście norm prawa materialnego powodowałyby niewątpliwie, że strona przegrywająca proces pozbawiona zostałaby prawa do kontroli instancyjnej w istotnej dla rozstrzygnięcia części. Z uwagi na złożoność sytuacji faktycznej i prawnej, pozbawienie to mogłoby powodować zarzut naruszenia konstytucyjnych gwarancji do dwuinstancyjnego rozpoznania sprawy (art. 45 Konstytucji RP).

Z tych przyczyn Sąd odwoławczy uznał, że zachowanie prawidłowego toku rozpoznania niniejszej sprawy wymaga uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania o czym orzeczono stosując normę art. 386 §4 k.p.c.

Stwierdzenie to w istocie czyni zbędnym szczegółowe odniesienie się do pozostałych zarzutów apelacji (jako pozostających bez istotnego wpływu na treść wyroku). Sąd ponownie rozpoznając sprawę będzie posiadał bowiem kompetencję do dokonania własnej oceny materiału procesowego i własnej oceny materialnoprawnej.

Tym niemniej dla prawidłowego ukierunkowania postępowania pierwszoinstancyjnego celowym jest stwierdzenie, że zasadnicza część zarzutów apelacji jest uzasadniona. Wywód prawny Sądu Okręgowego zawiera szereg sprzeczności logicznych i niekonsekwencji prawnych.

Po pierwsze wątpliwości budzić musi już przyjęcie, że w niniejszej sprawie umowa dzierżawy powinna być uznana za nieważną z mocy prawa z uwagi na jej kwalifikację jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną i jej dokonanie bez zgody pozostałych współwłaścicieli wymaganej w świetle art. 199 k.c. Nie negując kwalifikacji umowy dzierżawy w niniejszej sprawie jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu przypomnieć bowiem należy, że obecnie dominuje w judykaturze i doktrynie stanowisko, iż zawarcie takiej umowy przez jednego ze współwłaścicieli (bez zgody pozostałych) nie prowadzi do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013 r. IV CSK 596/12 OSNC-ZD 2014/2/25, zob. też Adam Borowicz, Zgoda współwłaściciela na dokonanie czynności zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kodeksu cywilnego) PS 2015 nr 11-12, gdzie wyjaśniono że w przypadku czynności zobowiązujących, które dotyczą rzeczy wspólnej i stanowią zarazem przekroczenie czynności zwykłego zarządu także nie można przyjmować skutku w postaci nieważności na podstawie art. 58 §1 k.c. lecz należy uznać, że pozostali współwłaściciele nie są związani skutkami takiej czynności. Nie następują zatem skutki o charakterze rozporządzającym lub obciążającym rzecz wspólną).

W tym kontekście stwierdzić należy, że bezzasadnie (z nadmiernym uproszczeniem) Sąd Okręgowy przyjął wniosek o nieważności umowy dzierżawy a zarazem (w sposób niekonsekwentny) uznał, że zawarte w tej umowie oświadczenie o uznaniu długu z tytułu nakładów na nieruchomość wywołuje skutki prawne i wiąże następcę prawnego wydzierżawiającej stanowiąc źródło roszczenia objętego pozwem. Niekonsekwencja w tym przypadku polega już choćby na tym, że Sąd Okręgowy w istocie potraktował to oświadczenie nie tylko jako uznanie, lecz także jako

zobowiązanie, o czym świadczy fakt zasądzenia (zgodnie z żądaniem pozwu) skapitalizowanych odsetek liczonych od daty wstecznej wskazanej w oświadczeniu stron umowy dzierżawy. Zatem Sąd przyjął, że strony umowy dzierżawy (mimo jej nieważności) związane są zobowiązaniem do zapłaty kwoty określonej w tej umowie jako wartość nakładów, z odsetkami od umówionej daty podczas gdy odsetki zostały tam zastrzeżone jedynie na wypadek rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy przed okresem na jaki była zawarta.

Wewnętrznie sprzeczna jest w tym kontekście argumentacja Sądu Okręgowego z jednej strony stwierdzająca, że umowa dzierżawy była nieważna ab initio (a jako nieważna nie mogła rodzić stosunku obligacyjnego który następnie mógłby wygasnąć lub zostać rozwiązany) a zarazem wierzycielowi należą się odsetki zastrzeżone na wypadek gdyby doszło do „rozwiązania lub wygaśnięcia” umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta.

Poddać pod wątpliwość należy też poprawność (zupełność) oceny prawnej roszczenia powoda w kontekście art. 226 k.c. Zgodnie z tym przepisem zwrot nakładów może żądać posiadacz, który zwraca rzecz właścicielowi. Niewątpliwie więc roszczenie to dotyczy nakładów poniesionych na rzecz w okresie jej posiadania przez podmiot je czyniący. Tymczasem w niniejszej sprawie nie wykazano, by powód ponosił nakłady w czasie, kiedy władał nieruchomością jako posiadacz zależny (dzierżawca). Przeciwnie – materiał procesowy wskazuje na to (co zdaje się także wynikać z ustaleń Sądu Okręgowego, że kwota opisana w umowie dzierżawy została przez powoda (i jego żonę) poniesiona przed wejściem w posiadanie nieruchomości. Doszło do tego na podstawie stosunku umownego między powodem i jego żoną oraz I. i J. F. i M. M., dotyczącego wykonania i sfinansowania inwestycji budowlanej na nieruchomości, która była wówczas przedmiotem współwłasności poprzedników prawnych pozwanych.

Na prowadzenie wspólnego przedsięwzięcia gospodarczego przez wskazane podmioty wskazuje chociażby treść porozumienia z dnia 23 lipca 2003 (k. 26) z której jednoznacznie wywodzić należy, że w dacie jego sporządzenia wydatki w kwocie 92.107 zł zostały już poniesione przez powoda z przeznaczeniem na dokończenie wyposażenie i „uruchomienie” budynku użytkowo – mieszkalnego na nieruchomości M. M.. Potwierdza to umowa z dnia 6 kwietnia 2002 zawarta między małż. F. i K. z której wynika, że to I. oraz J. F. deklarowali że są „posiadaczami samoistnymi” nieruchomości, prowadzącymi budowę na nieruchomości na podstawie umowy z dnia 30.10.1998 a powód wraz ze swoją żoną zobowiązywał się do „sfinansowania dokończenia budowy pawilonu gastronomicznego”.

Do analogicznych wniosków prowadzi treść dołączonego do pozwu pisma z dnia 19 kwietnia 2004 w którym M. M. oświadczyła o odstąpieniu od umowy na wybudowanie pawilonu i prowadzenie wspólnej działalności łączącej ją z J. oraz I. F. oraz potwierdza wolę zawarcia umowy najmu z dotychczasowymi inwestorami (a więc małż. K. i F.).

Dopiero w tym kontekście oceniana być powinna umowa dzierżawy, z której wynika stanowiące podstawę dla rozstrzygnięcia dokonane przez Sąd Okręgowy oświadczenie M. M.. Sama umowa nawiązuje do wcześniejszych czynności inwestycyjnych i współpracy między stronami z tym związanej a jej treść wskazuje, że prawo powoda do korzystania z nieruchomości w okresie 25 lat miało stanowić swoiste wynagrodzenie za udział finansowy w prowadzeniu prac inwestycyjnych na nieruchomości. W tym świetle też oceniane musi być znaczenie (cel i skutki) zobowiązania zawartego w §7 umowy i na tej podstawie przeprowadzona powinna być ocena charakteru prawnego zobowiązania (oraz znaczenia dla dochodzonego roszczenia faktu gospodarczego korzystania przez powoda z nieruchomości przez pewien czas po zawarciu umowy).

Sąd okręgowy nie przeprowadził wykładni umowy dzierżawy wymaganej zgodnie z art. 65 §2 k.c. i nie ustalił zwłaszcza znaczenia sformułowania §2 (gdzie mowa o „wybudowaniu lokalu ze „środków własnych” powoda) i jego związku ze zobowiązaniem z §7 które uczynił de facto podstawą rozstrzygnięcia. Jest to zaś (wobec przedstawionego kontekstu związanego z wcześniejszymi czynnościami związanymi ze współfinansowaniem inwestycji) niezbędne dla oceny tezy powoda o tym, że źródła jego roszczenia upatrywać należy w przepisach dotyczących rozliczeń między posiadaczem i właścicielem (art. 226 k.c.). Innymi słowy określić należy, czy w §7 w zw z §2 umowy dzierżawy zawarto tam oświadczenia, które stanowić miały wyraz woli regulacji roszczenia o zwrot nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. czy też strony zamierzały zawrzeć umowę mającą „rozliczać” wcześniejszą wielostronną współpracę inwestycyjną związaną z finansowaniem wznoszonego na nieruchomości obiektu budowlanego.

Kwestia ta staje się szczególnie istotna dla rozstrzygnięcia wobec faktu, że powód legitymację bierną pozwanych konsekwentnie uzasadniał istnieniem po ich stronie stosunku współwłasność nieruchomości, na którą poniesiono nieruchomości i podstawą prawną roszczeń czynił normę art. 226 k.c. (podtrzymując to stanowisko wyraźnie także w toku postępowania apelacyjnego – w trakcie wypowiedzi pełnomocnika procesowego na rozprawie apelacyjnej).

Przytaczana przez powoda podstawa faktyczna, w powiązaniu ze zgłoszonym żądaniem wyznaczają w sposób wiążący sąd granice powództwa. Sąd winien więc w tym kontekście wstępnie przesądzić to, czy powód domaga się zapłaty należności wynikającej z umowy między stronami czy też roszczenia o zwrot nakładów, jakie poniósł na nieruchomość będąc posiadaczem nie legitymującym się skutecznym względem właścicieli tytułem prawnym.

Doniosłość rozstrzygnięcia tej kwestii w niniejszej sprawie wynika nie tylko z wątpliwości co do prawidłowości kwalifikacji wydatków poniesionych na dokończenie budowy jako nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. (skoro nie wykazano, by były one ponoszone przez powoda w czasie kiedy był posiadaczem nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z 2004 roku, a dotychczas zgromadzony materiał procesowy wskazuje, że w momencie budowy posiadaczami nieruchomości były inne osoby, zaś powód partycypował jedynie finansowo w prowadzonym przez inne podmioty procesie budowlanym).

Kwestia ta jest bowiem istotna zwłaszcza wobec tego, że (jak trafnie wskazuje się w apelacji) pozwani H. M. i R. M. (1) nie są spadkobiercami M. M. będącej stroną umowy, która zobowiązała się do zapłaty na rzecz powoda kwoty stanowiącej równowartość wydatków określonych w §2 umowy z odsetkami od dnia 1 stycznia 2004. Następcą prawnym współwłaścicielki nieruchomości podpisującej umowę dzierżawy jest bowiem wyłącznie pozwany J. K.. Zatem w przypadku (jak to zdaje się czynić Sąd Okręgowy) obligacyjnej podstawy odpowiedzialności za zobowiązanie do zapłaty kwoty objętej pozwem, poddać należy pod wątpliwość trafność konkluzji o ponoszeniu tej odpowiedzialności także przez pozwanych R. M. (1) i H. M..

Wreszcie dodać należy, że niezrozumiałe jest kwalifikowanie wydatków na budowę i wyposażenie nowowznoszonego budynku) jako nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. Jako nakłady konieczne kwalifikowane są bowiem wydatki niezbędne dla utrzymania rzeczy w dotychczasowym stanie (zapobieżeniu pogarszania jej substancji). Za takie traktuje się wydatki na remonty i konserwację podatki i opłaty itp. W orzecznictwie wyjaśniono natomiast, że za nakłady konieczne nie mogą być uznane wydatki polegające na udziale w budowaniu budynku i następnie wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje (jako że służą w istocie „stworzeniu” rzeczy - por. np. wyrok SN z dnia 19 stycznia 2005 I CK 476/04).

Wyczerpując kwestię poprawności kwalifikacji żądań pozwu i oceny ich wysokości w kontekście normy art. 226 k.c. przypomnieć też należy, że wartość (innych niż konieczne) nakładów podlegająca zwrotowi na rzecz posiadacza jest ustalana według stanu i cen z chwili zwrotu nieruchomości (por. np. wyrok SN z dnia 13 kwietnia 1983 IV CR 67/83).

Wartość nakładów koniecznych zaś podlega zwrotowi jedynie w tych granicach w jakich nie znajdują pokrycia w korzyściach które posiadacz uzyskał z rzeczy. W odniesieniu do posiadacza w złej wierze zaś dodatkowe ograniczenia wprowadza art. 226 §2 k.c. przewidując, że można żądać zwrotu nakładów koniecznych jedynie w takim zakresie, który prowadziłby do bezpodstawnego wzbogacenia się właściciela kosztem posiadacza.

W rezultacie, jako nader lakoniczna i nie odnosząca się do przedstawionych ustaleń jawi się też konkluzja Sądu Okręgowego dotycząca kwalifikacji roszczenia objętego sporem jako roszczenia o zwrot nakładów koniecznych, przysługującego powodowi jako posiadaczowi w złej wierze i ustalenia granic roszczenia podlegającego zwrotowi na podstawie oświadczenia jednego ze współwłaścicieli składanego w ramach stosunku obligacyjnego, którego stroną nie byli pozostali współwłaściciele.

Z tych przyczyn, dzieląc szeroką krytykę zaskarżonego wyroku, przedstawioną w apelacji Sąd odwoławczy na podstawie art. 386 §4 k.p.c. orzekł o uchyleniu zaskarżonego wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania.

Ponownie badając materiał procesowy Sąd Okręgowy przede wszystkim uściśli stanowisko powoda co do podstawy faktycznej żądań pozwu (wobec treści pozwu i składanych w toku procesu oświadczeń odwołujących się zarówno do prowadzenia wspólnej inwestycji i wynikającej stąd umowy dzierżawy) Wyjaśnić należy zatem procesowe znaczenie odwołania się w pozwie do rozwiązania umowy jako zdarzenia aktualizującego żądania zapłaty opartego o §7 umowy i uzasadnienie żądania zasądzenia odsetek – str. 8 uzasadnienia pozwu. Uwzględnić należy stosunek takiego uzasadnienia pozwu do alternatywnie powoływanego faktu ponoszenia nakładów przez siebie jako posiadacza nieruchomości w dobrej wierze, (nie posiadającego tytułu prawnego skutecznego wobec właściciela ) - odwołanie się do „aktualnej wartości” nakładów i wskazanie na art. 226 §1 k.c. – str. 8 pozwu). Na tej podstawie przesądzić należy, czy powód wywodzi swoje roszczenia z umowy czy ze stanu wynikłego z „bezumownego” posiadania nieruchomości.

Stosownie do wyniku przesądzenia tej kwestii sąd dokona odpowiedniej oceny prawnej powództwa. W przypadku wyjaśnienia, że powód opiera powództwo o zobowiązanie umowne, Sąd dokona wykładni umowy podpisanej przez powoda i M. M. zgodnie z wzorcem określonym w art. 65 §2 k.c. i przesądzi na tej podstawie, czy ważne (skuteczne) jest zobowiązanie do zapłaty kwoty określonej w §7 umowy.

Jeśli zaś zgodnie ze stanowiskiem strony powodowej roszczenie miałyby być rozpatrywane w płaszczyźnie art. 226 k.c. – Sąd poczyni ustalenia faktyczne i oceny istotne dla zastosowania tego przepisu.

W kontekście przyjętej podstaw powództwa sąd oceni kwestię legitymacji biernej pozwanych oraz oceni ponownie zarzut przedawnienia uwzględniając to, czy roszczenia powoda wynikają z prowadzonej przezeń działalnością gospodarczą.

W przypadku przesądzenia zasadności roszczenia powoda w jakimkolwiek zakresie Sąd powinien ocenić merytorycznie zarzut potrącenia. W tym celu niezbędne jest odpowiednie uzupełnienie postępowania dowodowego co do wysokości wynagrodzenia relatywizowanej do miejsca położenia i gospodarczego charakteru posiadanej nieruchomości.

Na podstawie art. 108 §2 k.p.c. pozostawiono Sądowi Okręgowemu orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Krzysztof Górski Dorota Gamrat-KubeczakAgnieszka Bednarek-Moraś