

Sygn. akt I ACa 317/18

Prawomocnym postanowieniem

z dnia 17.04.2019 r., (k. 1127)

sprostowano oczywistą omyłkę pisarską

wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie.

19 kwietnia 2019 r.

Kierownik sekretariatu

I Wydziału Cywilnego

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

mgr Sylwia Kędziorek

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Sędziowie:	SSA Agnieszka Bednarek-Moraś, SSA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. B.

przeciwko W. R. (1) i B. R.

o wydanie i zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 stycznia 2018 r. sygn. akt I C 105/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I. i III. w ten sposób, że:

1. oddala powództwo;

2. zasądza od powoda W. B. na rzecz pozwanego W. R. (1) kwotę 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje;

II. zasądza od powoda W. B. na rzecz pozwanego W. R. (1) kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

III. nakazuje pobrać od powoda W. B. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 23.484 (dwadzieścia trzy tysiące czterysta osiemdziesiąt cztery) złote tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwani zostali zwolnieni.

Agnieszka Bednarek-Moraś Halina Zarzeczna Małgorzata Gawinek

UZASADNIENIE

Powód W. B. pozwem z dnia 2 marca 2012 r., wniósł o nakazanie aby pozwani B. R. i W. R. (1) wydali mu nieruchomością zabudowaną położoną w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Pracowbrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Pismem z dnia 27 stycznia 2014 r. (k. 202) powód uzupełnił roszczenie przeciwko pozwanym o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości za okres od 9 stycznia 2004 r. do 9 stycznia 2014 r. wnosząc o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 264.667,22 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania sądowego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód wskazał, iż dochodzoną kwotę wyliczył w ten sposób, iż: opłata za jeden miesiąc bezumownego użytkownika nieruchomości wynosi 6250,00 zł. Dodał, iż kwotę tą pomnożono przez 120 miesięcy tj. 10 lat, co dało sumę 750.000,00 zł. Wskazał, iż od tej kwoty na podstawie art. 498 k.c. potrącono kwotę 485.332,78 zł będącą kwotą dłużną dla pozwanych wraz z odsetkami na dzień 10 stycznia 2014 r. a wynikającą z wyroku Sądu z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt ACa 738/13, o którym to potrąceniu pozwani zostali powiadomieni listami poleconymi jak i przez swojego pełnomocnika w dniu 10 stycznia 2014r. Nadto powód wskazał, iż przyjęta za podstawę roszczenia opłata w wysokości 6250,00 zł za jeden miesiąc korzystania z nieruchomości wynika z faktu, iż taką kwotę powód uzyskałby z wynajmu tej nieruchomości, gdyby pozwani wydali mu jego własność w posiadanie w terminie ustalonym w Akcie Notarialnym Rep. A nr (...) czyli nie później niż w dniu 17 stycznia 2002 r. Powód podniósł, iż koszt najmu podobnych nieruchomości w okolicy, czy w podobnej lokalizacji wynosi od 6000,00 zł do 10000,00 zł za miesiąc, nie wliczając opłat za media gdyż opłaty te ponosi najemca na podstawie zawartych umów z dostawcami mediów. Dodał, iż na taką samą wysokość najmu, a nawet wyższą wskazuje między innymi opinia biegłego sądowego B. K. z dnia 24 kwietnia 2012 r., sporządzona dla zajmowanej przez pozwanych nieruchomości, a opracowana dla potrzeb postępowania sądowego w sprawie sygn. akt I C 96/11.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 sierpnia 2014 r. pozwana B. R. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania sądowego. Jednocześnie wniosła o to by Sąd przyjął za jej własne stanowisko te, które w procesie zajmie jej mąż W. R. (1) i przeprowadził wszystkie dowody, o które będzie wniosła.

Pozwana podniosła, iż nie korzystała z domu w P. w sposób bezumowny. W jej ocenie nie ma podstaw do tego, by za okres 10 lat obciążać ją i męża kwotą, którą podaje powód. Dodała, iż przez wiele lat toczyły się pomiędzy nimi postępowania sądowe dotyczące umowy pożyczki i przewłaszczenia na zabezpieczenie. Zaznaczyła, iż nigdy nie było mowy o tym, by powód żądał jakichkolwiek pieniędzy za to, że mieszkali w swoim domu. Pozwana wskazała, iż przez ten okres jej mąż wykańczał dom, inwestował w niego,

bo był przekonany, tak jak i pozwana, że jest ich. Zdaniem pozwanej to powód powinien im oddać pieniądze za to, że wybudowali dom do końca. Zdaniem pozwanej powód wystąpił do Sądu o zapłatę tylko dlatego, że musi im oddać pieniądze zasądzone prawomocnym wyrokiem. W ocenie pozwanej oświadczenie o potrąceniu jest niesłuszne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 4 września 2014 r. pozwany W. R. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych,

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany zakwestionował by wraz z żoną bezumownie jako posiadacze w złej wierze, zamieszkiwali w domu przy ul. (...) w P. w okresie wskazanym w pozwie. Dodał, iż utracili własność nieruchomości wskutek braku świadomości co do konsekwencji zawarcia umowy pożyczki z powodem w dniu 27 lutego 2001 r. i umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie. Pozwany dodał, iż w tamtym okresie nie wiedzieli, że przestali być właścicielami wskazanej rzeczy i dopiero po pewnym czasie rozpoczęły się sprawy sądowe, w których były rozpoznawane kwestie ważności umów i ich skuteczności. Pozwany podkreślił, iż przez cały okres trwania postępowań sądowych wraz z żoną byli przekonani o przysługującym im prawie i o tym, że sprawy zakończą się dla nich pozytywnie. Pozwany wskazał, iż swoimi staraniami doprowadził nieruchomość do stanu obecnego, gdyż w 2001 r. dom był w stanie surowym. Podniósł, iż gdyby miał świadomość, że prawo własności mu nie przysługuje, nie inwestował by w dom. Dodał, iż powód wiedział, że pozwani mieszkają przy ul. (...) i godził się na to. Zaznaczył, iż powód nigdy nie żądał jakichkolwiek pieniędzy z tego tytułu oraz nie okazywał też woli władania nieruchomością przez wiele lat.

Pozwany nadto zakwestionował wysokość roszczenia przedstawionego przez powoda w niniejszym postępowaniu. Zdaniem pozwanego załączona do pozwu opinia biegłej sądowej nie może być podstawą do ustalenia wartości roszczenia gdyż opinia ta została sporządzona w innym postępowaniu, w którym pozwany nie brał udziału jako strona i do której w związku z powyższym nie mógł się odnieść merytorycznie. Nadto wskazał, iż opinia ta została sporządzona według stanu na kwiecień 2012 r., a zatem ponad dwa lata temu.

Pozwany podniósł również, iż z dniem 1 stycznia 2011 r. odłączył od nieruchomości przy ul. (...) energię elektryczną, a w dniu 15 marca 2011 r. bieżącą wodę. Zaznaczył, iż nieruchomość bez prądu i wody nie może być przedmiotem najmu i nie znajdzie najemcy.

W dalszej kolejności pozwany zakwestionował również zasadność oświadczenia o potrąceniu, które zostało dołączone do pozwu, a co za tym idzie kwotę wskazaną w powyższym dokumencie i podstawę jej wyliczenia. Pozwany podniósł, że roszczenie powoda nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z uwagi na zasadę słuszności. Dodał, iż powód dotychczas nie występował z żadnymi roszczeniami majątkowymi przeciwko małżonkom R. z tytułu ich zamieszkiwania przy ul. (...) w P., a obecnie żąda zapłaty za okres dziesięcioletni. Zaznaczył, iż sposób, w jaki powód stał się właścicielem nieruchomości był wynikiem wykorzystania nieświadomości małżonków R. co do wagi składanych przez nich oświadczeń.

Pismem z dnia 14 października 2014 r. powód dodatkowo wniósł o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz:

- kwoty 50.000,00 zł wraz z odsetkami w wysokości 4 krotności stopy lombardowej wg NBP naliczanymi od dnia 31 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 5.000 zł z odsetkami w wysokości 4 krotności stopy lombardowej wg NBP naliczanymi od dnia 22 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 1.000 zł z odsetkami w wysokości 4 krotności stopy lombardowej wg NBP naliczanymi od dnia 16 lutego 2010 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 149.000 zł wraz z odsetkami w wysokości 4 krotności stopy lombardowej wg NBP naliczanymi od dnia 12 września 2013 r. do dnia zapłaty. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania sądowego w tym kosztów.

Powód podniósł, iż § 1 aktu notarialnego z dnia 27 lutego 2001 r. przenoszącego własność nieruchomości z pozwanych na powoda, małżonkowie B. i W. R. (1) oświadczyli, że nieruchomość objęta powyższym aktem notarialnym wolna jest od wszelkich obciążeń, nie jest obciążona prawami osób trzecich. Dodał, iż tym samym dopuścili się kłamstwa i oszustwa wprowadzając w błąd notariusza sporządzającego akt

notarialny jak i jego samego, ukrywając fakt istniejącego długu pozwanych, zabezpieczonego wpisem w księdze wieczystej hipoteki w kwocie 150.000,00 zł z odsetkami na rzecz Banku (...) w G.. Podał, iż zatajenie przez pozwanych faktu istnienia zadłużenia hipoteki na nieruchomości i nie spłacanie przez pozwanych zaciągniętego przez nich kredytu bankowego doprowadziło w konsekwencji do wypowiedzenia umowy kredytowej przez

Bank i wystawienia Bankowego Tytułu Egzekucyjnego (...) z dnia 16 kwietnia 2002 r. przeciwko kredytobiorcom, czyli pozwany oraz J. P. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 7 czerwca 2012 r. wydaną przez Sąd Rejonowy w Żarach w sprawie o sygn. akt I Co 515/02. Powód podniósł, iż pomimo wystawionego tytułu wykonawczego, żaden z dłużników nie spłacał zaciągniętego przez siebie kredytu przez co Bank (...) w G. w dniu 27 lipca 2004 r. wystąpił z pozwem przeciwko powodowi jako dłużnikowi rzeczowemu i dopiero wtedy dowiedział się on o długu pozwanych. Wskazał, iż w dniu 1 września 2004 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I Nc 355/04 wydał przeciwko mu nakaz zapłaty z ograniczeniem odpowiedzialności do nieruchomości obciążonej hipoteką.

W dalszej kolejności powód podał, iż pismem z dnia 15 października 2004 r. skierowanym do pozwanych poinformował ich o zaistniałej sytuacji i wezwał do ustosunkowania się czy dłużnicy spłacą zaciągnięty przez siebie kredyt, czy ma to zrobić powód, a pozwani zwrócą mu kwotę przez niego spłaconą. Dodał, iż pozwani oświadczyli, aby to powód spłacił ich kredyt co zostanie rozliczone, co nigdy nie nastąpiło. Powód wskazał, iż w związku z faktem, że Bank (...) w G. korzystając z przysługującego mu prawa powziął kroki zmierzające do wyegzekwowania należności poprzez egzekucję komorniczą i licytację nieruchomości w P. przy ul. (...), rozpoczął rozmowy z Bankiem w celu wypracowania ugody zmierzającej do spłaty zadłużenia.

Powód podał, iż w dniu 31 grudnia 2009 r. pomiędzy nim a Bankiem (...) w G. doszło do ugody, na mocy której powód jako dłużnik rzeczowy zobowiązał się do spłaty 205.000 zł przy czym jednym z warunków do zawarcia ugody było wpłacenie w dniu 31 grudnia 2009 r. kwoty 50.000,00 zł co też uczynił, a pozostałą część kwoty tj. 155.000,00 zł zobowiązał się zapłacić do dnia 31 grudnia 2013 r. Zaznaczył, że całość zobowiązania została przez niego spłacona. Dodał, iż pomimo wielokrotnych upomnień pisemnych i zapytań ustnych, pozwani nie zwrócili mu żadnej części zobowiązania.

Pismem procesowym z dnia 5 listopada 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie rozszerzonego powództwa oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany podał, iż wraz z żoną byli dłużnikami osobistymi Banku (...) w G. w związku z umową o kredyt gotówkowy - inwestycyjny nr (...), jednakże Bank nigdy nie prowadził w stosunku do nich egzekucji, a roszczenie z tytułu wskazanej umowy uległo w stosunku do nich przedawnieniu. Dodał, iż wskazany kredyt bankowy był zabezpieczony hipoteką umowną zwykłą do kwoty 150.000 zł ustanowioną na nieruchomości w P. przy ul. (...). Zaznaczył, iż hipoteka została wpisana do księgi wieczystej na podstawie oświadczenia Banku w dniu 23 marca 2000 r. Pozwany podniósł, iż powód wiedział, że nieruchomość, która była przedmiotem umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie jest obciążona hipotecznie, wbrew aktualnie formułowanym twierdzeniom. Podkreślił, iż powód mógł bez żadnych przeszkód zapoznać się z treścią księgi wieczystej przed zawarciem umowy przewłaszczenia, co zresztą uczynił.

Pozwany wskazał, iż powód w stosunku do Banku (...) w G. jako wierzyciela miał jako dłużnik rzeczowy samodzielną pozycję i to, że w stosunku do niego został wydany nakaz zapłaty, a następnie toczyła się egzekucja, nie ma żadnego znaczenia w stosunku do odpowiedzialności pozwanych. Pozwany dodał, iż ugoda zawarta przez powoda z Bankiem w 2009 r. w żadnej mierze nie może być podstawą do formułowania roszczeń o zapłatę w stosunku do pozwanego i jego żony. Raz jeszcze pozwany podał, iż zobowiązanie Banku względem pozwanych uległo przedawnieniu i również z uwagi na przedawnienie powód nie może się domagać od pozwanych żadnych kwot.

W dalszej kolejności pozwany wskazał, iż toku postępowania, które toczyło się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie pod sygn. akt I C 900/12, zostało bezspornie ustalone, że powód zaspokoił się ostatecznie z nieruchomości w P., która uprzednio była przedmiotem umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, w styczniu 2010 r. i od tej daty powinien był rozliczyć się z pozwanymi z tytułu tzw. nadzabezpieczenia. Zdaniem pozwanego z następujących po sobie działań powoda wynika, że powód zaspokajając się z nieruchomości w styczniu 2010 r. miał pełną świadomość co do kwot, które ma spłacić Bankowi zabezpieczonemu hipotecznie na nieruchomości i uwzględnił je podczas wyrażenia swojej woli traktowania nieruchomości jako własnej.

W piśmie procesowym z dnia 13 listopada 2014 r. pozwana wniosła o oddalenie w całości żądań powoda oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów sądowych.

Pozwana podniosła, iż powód wiedział, że na nieruchomości w P. przy ul. (...) jest ustanowiona hipoteka. Dodała, iż powód we własnym zakresie prowadził rozmowy z bankiem. Zdaniem pozwanej jego należności wobec banku nie dotyczą ani jej, ani męża i nie może on żądać od nich zapłaty. Dodała, iż Bank przestał być ich wierzycielem, gdyż roszczenie uległo przedawnieniu. Nadto pozwana podniosła, iż roszczenie powoda jest także sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Wskazała, iż wraz z mężem, pomimo wyroku w sprawie I C 900/12, nie są w stanie rozpocząć normalnego życia. Dodała, iż powód na wszelkie sposoby chce, aby do końca życia pozostali jego dłużnikami, bez środków do życia i miejsca, gdzie mogliby spokojnie mieszkać. Wskazała, iż powód nie przyjmuje też, że powinien się z nimi rozliczyć, zgodnie z wyrokiem Sądu.

W piśmie procesowym z dnia 16 lutego 2015 r. powód wskazał, iż jego roszczenie wobec pozwanych kwalifikować trzeba jako roszczenie regresowe, które jest następstwem nieuczciwego postępowania pozwanych.

W piśmie z dnia 8 kwietnia 2015r. pozwany W. R. (1) podniósł zarzut potrącenia nakładów w wysokości 1.008.600zł na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), powołując się na oświadczenie o potrąceniu z dnia 7 kwietnia 2015r.

Wyrokiem częściowym z dnia 22 kwietnia 2015r. Sąd Okręgowy w Szczecinie nakazał pozwanym W. R. (1) i B. R. aby wydali powodowi W. B. nieruchomość zabudowaną, położoną w P. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w stanie wolnym od osób i rzeczy oraz ustalili, że pozwanym nie przysługują uprawnienie do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2018r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych W. R. (1) i B. R. solidarnie na rzecz powoda W. R. (1) kwotę 457.961,55zł (czterysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 264.667,22zł (dwieście sześćdziesiąt cztery tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych dwadzieścia dwa grosze) od dnia 18 stycznia 2014r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 12.000zł (dwanaście tysięcy złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za obie instancje (pkt III).

Podstawą rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy uczynił następujące okoliczności faktyczne:

Małżonkowie B. i W. R. (1) od 1994 r. byli właścicielami nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w Policach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Pozwani na stałe zamieszkali w powyższej nieruchomości pod koniec 2001 roku. Była ona wówczas w stanie surowym zamkniętym. Po wprowadzeniu się rozpoczęli prace wykończeniowe. Początkowo wraz z dwójką dzieci zamieszkiwali tylko w jednym pokoju. Prąd i woda były prowadzone od sąsiada, a na stałe prąd został podłączony w 2002 roku. W 2003r. oboje pozwani już tam mieszkali, od 2001r. było ogrzewanie kominkowe.

W dniu 27 lutego 2001 r., pozwani - jako pożyczkobiorcy, zawarli z powodem prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) - jako pożyczkodawcą, umowę pożyczki środków pieniężnych w wysokości 200.000 zł. Strony określiły termin zwrotu pożyczki na dzień 10 stycznia 2002 r.

W § 3 ust. 1 strony umowy się, iż pożyczkobiorcy na zabezpieczenie pożyczki udzielają pożyczkodawcy zastawu pod nieruchomości ul. (...) P. objętą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Szczecinie, ust. 3 o wartości 200.000 zł.

Kwota pożyczki miała być przeznaczona na finansowanie działalności gospodarczej J. P. i W. R. (1). Pozwanego W. R. (1) i J. P. łączyły stosunki gospodarcze, mieli zaciągnięty wspólny kredyt na prowadzenie działalności gospodarczej na kwotę 150.000zł.

W dniu 27 stycznia 2001 r. pozwani i powód zawarli w formie aktu notarialnego umowę przewłaszczenia nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w P.. Umowa została zawarta w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki z dnia 27 lutego 2001 r. W § 3 wyżej oznaczonej umowy przewłaszczenia, pozwani W. i B. R. przenieśli na powoda W. B. własność ww. nieruchomości, zaś powód zobowiązał się do powrotnego przeniesienia własności przedmiotu pożyczki w razie jej zwrotu w terminie. Jednocześnie W. B. w § 5 umowy wyraził zgodę na bezpłatne korzystanie przez małżonków R. z przedmiotu przewłaszczenia do czasu upłynięcia terminu zwrotu pożyczki. Pozwani oświadczyli, że nieruchomość wolna jest od obciążeń.

W dziale IV księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości od dnia 17 maja 2000r była wpisana hipoteka umowna zwykła, w wysokości 150.000 zł na rzecz Banku (...) w G. z tytułu umowy kredytu zaciągniętej przez pozwanych z terminem zapłaty oznaczonym na 31.10. 2003r.

Termin zwrotu pożyczki udzielonej przez powoda pozwanym upłynął w dniu 10 stycznia 2002 r. Pozwani nie spłacili pożyczki w terminie i nie wydali powodowi nieruchomości.

Pozwani w dalszym ciągu zamieszkiwali przedmiotową nieruchomość w P. przy ul. (...) i korzystali z nieruchomości tak, jakby byli właścicielami.

Do 2007r. pozwani prowadzili w przedmiotowej nieruchomości prace wykończeniowe.

Od ok. 2011 roku nieruchomość ma odłączony dostęp do wody z sieci komunalnej. Powód w związku z tym, że pozwani nie uiszczali żadnych opłat za korzystanie z nieruchomości wypowiedział umowę dostawcy energii elektrycznej oraz wody.

Stan nieruchomości od ok. 2005 – 2006 r. jest bardzo dobry. Nakłady konieczne dokonane zostały już po otrzymaniu przez pozwanych informacji o wpisaniu powoda jako właściciela w księdze wieczystej nieruchomości.

Powód nie był wpuszczany na teren nieruchomości, nie miał wiedzy o jej stanie technicznym, natomiast uiszczal co roku podatek od przedmiotowej nieruchomości.

Bank (...) w G. wystawił przeciwko pozwanym oraz J. P. Bankowy Tytuł Egzekucyjny NR (...) z dnia 16 kwietnia 2002 r., który został zaopatrzony w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 7 czerwca 2012 r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Żarach w sprawie o sygn. akt I Co 515/02.

Nakazem zapłaty z dnia 1 września 2004 r. wydanym w postępowaniu nakazowym Sąd Okręgowy w Szczecinie w postępowaniu sygn. akt I NC 355/04 z powództwa Banku (...) w G. przeciwko W. B. nakazał, aby W. B. zapłacił powodowi kwotę 131.842 zł z ustawowymi odsetkami, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanego od nieruchomości położonej w P. przy ul. (...).

O wydaniu ww. nakazu pozwany W. B. poinformował B. i W. R. (1) pismem z dnia 15 października 2004 r. wzywając ich do zapłaty tej kwoty. Wskazał ponadto, iż w przypadku nie spłacenia ww. kwoty zapłaci ją za małżonków R., a oni mu ją zwrócą.

W dniu 31 grudnia 2009 r., W. B. zawarł z Bankiem (...) w G. ugodę, w której jako dłużnik rzeczowy zobowiązał się spłacić na rzecz banku łączne zadłużenie w łącznej kwocie 205.000 zł, co uczynił wpłacając następujące kwoty:

- 50.000 zł w dniu 31 grudnia 2009 r.,
- 5.000 zł w dniu 22 stycznia 2010 r.,
- 1.000 zł w dniu 16 lutego 2010 r.,
- 149.000 zł w dniu 12 września 2013 r.

Pozwem z dnia 4 lutego 2011 r. pozwani wnieśli o zasądzenie od powoda na ich rzecz kwoty 749.295,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu nadzabezpieczenia, tj. różnicy między wartością udzielonej pozwanym pożyczki wraz z odsetkami a wartością nieruchomości. Sprawa została zarejestrowana w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pod sygn. akt I C 900/12.

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził na rzecz pozwanych od powoda kwotę 309.494 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 20 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części. Od powyższego wyroku pozwani wywiedli apelację.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I ACa 738/13 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził na rzecz pozwanych od powoda kwotę 464.404 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 sierpnia 2013 roku oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Nadto oddalił apelację w pozostałej części.

Pismem z dnia 28 września 2011 r. powód zawiadzał pozwanych do próby ugodowej. Na rozprawie w dniu 2 lutego 2012 r. nie doszło do zawarcia ugody.

Pismami z dnia 4 stycznia 2014 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty solidarnie kwoty 750.000 zł za bezumowne zamieszkiwanie i korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w okresie od dnia 9 stycznia 2004 r. do dnia 9 stycznia 2014 r.

Pismami z dnia 4 stycznia 2014 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 205.000,00 zł wynikającej z niespłaconego przez pozwanych kredytu bankowego, którą powód spłacił za nich.

Pismami z dnia 10 stycznia 2014 r. skierowanym do pozwanych oraz ich pełnomocnika powód oświadczył, iż w związku z Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 783/13, zgodnie z art. 498 k.c. potrąca z zasądzonej na rzecz pozwanych kwoty 464.404,00 zł kwotę 2.592,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Dodał, iż do pozostałej po potrąceniu kwoty 461.812,00 zł doliczył odsetki ustawowe wynoszące 23.520,78 zł, co daje kwotę dłużną 485.332,78 zł.

Jednocześnie powód oświadczył, iż w związku z niezapłaceniem przez pozwanych żądanej kwoty 750.000 zł dokonuje potrącenia wzajemnego wierzytelności i wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 264.667,22 zł.

W dniu 10 lutego 2014 r. do Sądu Rejonowego Wydziału II Karnego w G. został wniesiony akt oskarżenia przeciwko pozwanym o czyn z art. 272 k.k. tj. o to, że w dniu 27 lutego 2001 r. w G., działając wspólnie i w porozumieniu wprowadzając podstępnie w błąd notariusza D. B. wyłudzili poświadczenie przez nią nieprawdy w notarialnej umowie przewłaszczenia zabudowanej działki o powierzchni 2241 m. kw. położonej w P. przy ul. (...), przez umieszczenie wzmianki o tym, że nieruchomość ta jest wolna od wszelkich obciążeń, gdy w rzeczywistości nieruchomość ta była obciążona hipoteką zwykłą w kwocie 150.000 zł z oprocentowaniem na rzecz Banku (...) w G., a przez to doprowadzili powoda do niekorzystnego rozporządzenia własnym mieniem.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2015 r. pozwani oświadczyli, iż potrącają należną im wobec powoda wierzytelność, stanowiącą równowartość dokonanych przez nich nakładów, w łącznej wysokości 1.008.600 zł z wierzytelnościami powoda zgłoszonymi w niniejszym postępowaniu cywilnym. Jednocześnie wskazali, iż powyższe oświadczenie nie stanowi uznania długu.

Pozwani wydali powodowi przedmiotową nieruchomość w dniu 9 czerwca 2016 r.

Pozwani dokonali nakładów na nieruchomość zabudowaną położoną przy ul. (...) w P.. Od stanu surowego pozwani wykonali następujące prace: termoizolacja ścian zewnętrznych z wyprawą elewacyjną, zewnętrzne okapniki z płytek ceramicznych przy oknach, podbitki okapów dachu, termoizolacja z okładzinami wewnętrznymi pod więźbą dachu, izolacje, podkłady i posadzki podłóg w budynku, obróbki blacharskie, rynny i rury spustowe okapów dwóch balkonów, izolacje, podkłady i posadzki podłóg na dwóch balkonach, tynki wewnętrzne ścian i sufitów z malowaniem, drzwi wewnętrzne, okładziny ścian z płytek ceramicznych w sanitariatach, kuchni i pomieszczeniu gospodarczym, kominek w salonie, betonowa posadzka naziemnego tarasu od strony południowej 1) betonowy podest i schody zewnętrzne przed wejściem, gazowy kocioł c. o. z zasobnikiem c.w. z kompletna instalacja, wewnętrzna instalacja elektryczna z osprzętem i przyłączem zewnętrznym, wewnętrzna instalacja gazowa z osprzętem i przyłączem zewnętrznym, wewnętrzna instalacja zimnej i ciepłej wody z osprzętem i przyłączem zewnętrznym, wewnętrzna instalacja kanalizacji sanitarnej z osprzętem i przyłączem zewnętrznym, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej z odsłoniętą chłonną studnią zbiorczą przyłączoną do 7 rur spustowych dachu.

Z nakładów dokonanych na nieruchomości przez pozwanych od stanu surowego zamkniętego do stanu istniejącego w chwili wydania, nakładami koniecznymi zmierzającymi do zachowania niepogorszonego stanu surowego zamkniętego były następujące prace: wykonane przy odsłoniętych oknach zewnętrzne okapniki z płytek ceramicznych zabezpieczające przed zawilgoceniem i destrukcją porowate mury z bloczków gazobetonowych od opadów deszczu ściekającego po oknach; okapniki te występują na powierzchniach: przy oknach wykusza salonu, przy oknie jadalni, przy oknach wykusza kuchni, przy oknie pokoju nr 1 na I piętrze, wykonane ze spadkiem izolacje przeciwwilgociowe i obróbki blacharskie z rynnami na nie zadaszonych stropach, które konieczne były w celu uniemożliwienia przeciekania opadów przez stropy do wnętrza budynku z nie osłoniętych podłóg balkonów; wykonana zewnętrzna kanalizacja deszczowa z chłonną studnią zbiorczą, która została połączona do rur spustowych dachu przez co opady nie są wyprowadzone przy budynku na teren działki i nie powodują możliwego zawilgocenia ścian przyziemia z destrukcją ich izolacji termicznej.

Powyższe nakłady dokonane przez pozwanych od stanu surowego zamkniętego do chwili wydania, były nakładami zmierzającymi do zachowania i utrzymania niepogorszonego stanu surowego zamkniętego budynku. Wartość nakładów wynosi: 11.705,67 zł bez podatku VAT (12.642,12 zł z 8% podatkiem VAT).

Obecnie dla zachowania nie pogorszonego stanu surowego zamkniętego konieczne jest tylko usunięcie nieszczelności w wykonanej przez pozwanych części izolacji przeciwwilgociowej i w obróbkach blacharskich z rynnami wzdłuż okapu podłogi balkonu nad wykuszem salonu w celu zlikwidowania przyczyn występowania zawilgoceń na nadprożu wykusza w tym salonie.

Wartość wolnorynkowa czynszu najmu z tytułu korzystania z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) za okres od 17 stycznia 2004 r. do 27 stycznia 2014r. wynosi 755.240,05zł. Fakt odłączenia prądu i wody w powyższym okresie nie ma wpływu na wartość wolnorynkową czynszu najmu gdyż nie istniały przeszkody podłączenia mediów do sieci lub wykonania własnego źródła energii.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w znacznej części.

Odnosząc się do pierwszego ze zgłoszonych żądań zapłaty tj. żądania zasądzenia kwoty 264.667,22zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda za okres dziesięciu lat, za okres od 9 stycznia 2004 r. do 9 stycznia 2014r. Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowią aktualnie przepisy art. 224 i 225 kodeksu cywilnego. Przepisy te regulują wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu (współposiadaniu) nie właściciela.

Sąd Okręgowy zauważył zatem, że zgodnie z treścią art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości posiadacz w złej wierze lub posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Sąd Okręgowy nadmienił przy tym, że według stanowiska piśmiennictwa, jak i orzecznictwa Sądu Najwyższego, o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy, a w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. w szczególności wyrok z dnia 23 maja 1975 r. II CR 208/75 nie publ., uchwałę składu siedmiu sędziów z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 OSNCP 1984/12 poz. 209).

Sąd Okręgowy dalej wskazał, że powód twierdził, że pozwanych należy uznać za samoistnych posiadaczy w złej wierze co najmniej od dnia 17 stycznia 2002r. W dniu 27 stycznia 2001 r. pozwani i powód zawarli bowiem w formie aktu notarialnego umowę przewłaszczenia nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) w P.. Sąd Okręgowy podzielił pogląd powoda w powyższym zakresie wskazując, że umowa przewłaszczenia nieruchomości pozwanych została zawarta w celu zabezpieczenia spłaty pożyczki z dnia 27 lutego 2001 r. W § 3 wyżej oznaczonej umowy przewłaszczenia, pozwani W. i B. R. przenieśli na powoda W. B. własność ww. nieruchomości, zaś powód zobowiązał się do powrotnego przeniesienia własności przedmiotu pożyczki w razie jej zwrotu w terminie. Jednocześnie W. B. w § 5 umowy wyraził zgodę na bezpłatne korzystanie przez małżonków R. z przedmiotu przewłaszczenia do czasu upływu terminu zwrotu pożyczki. W ocenie sądu I instancji zapis ten jest całkowicie jasny, i po upływie tego terminu pozwani nie mieli prawa sądzić, że mogą w dalszym ciągu zajmować nieruchomość. Sąd Okręgowy zauważył zatem, że termin zwrotu pożyczki upływał, jak to ustalono na potrzeby wydania wyroku częściowego, 10 stycznia 2002r. W tej sytuacji w ocenie sądu I instancji przyjąć należy, że po upływie tego terminu pozwani musieli być traktowani jako posiadacze w złej wierze.

Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że to, że, jak twierdzili pozwani, powód zapewniał ich, że mogą dalej nieruchomość zajmować, nie znalazło potwierdzenia w materiale dowodowym i jest jedynie gołosłownym twierdzeniem pozwanych.

W związku z tym na potrzeby niniejszego postępowania Sąd Okręgowy uznał pozwanych za posiadaczy w złej wierze, co przesądziło o zasadności żądania powoda.

Dalej Sąd Okręgowy zauważył, że wartość czynszu za okres dziesięciu lat, liczonych wstecz, jak wskazywał powód, poczynszy od miesiąca stycznia 2014r. (wezwanie do zapłaty k. 276 i rozszerzenie pozwu k. 202), wynosiła wg powoda 750.000zł. Z kolei z opinii biegłego sądowego K. B. wynikało, że wartość ta wynosiła więcej. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że opinia, wskutek omyłkowej daty wskazanej w postępowaniu dowodowym, obejmowała również rok 2002 i 2003 i wskazywała, że za okres od 2002r. do 9 stycznia 2014r. odszkodowanie za bezumowne korzystanie wynosiło 898.200 zł. Po odjęciu od kwoty 898.200 zł należności za rok 2002 i 2003 tj. za okres nieobjęty pozwem kwot wskazanych w tabeli k. 862 jako czynsz za rok 2002 (63. 827,40zł.) i czynsz za rok 2003 (79. 132,95zł) uzyskuje się należność za bezumowne korzystanie za właściwy okres tj. za lata 2004-2014 (898.200zł – 63.827,40zł- 79.132,95zł). Wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie wynosi zatem za sporny okres wg opinii biegłego 755. 240,05zł , a zatem więcej niż wskazywał powód, który kwotę tę określał na 750.000zł.

Wobec tego, i wobec istnienia zakazu orzekania ponad żądanie, Sąd Okręgowy jako stawkę wyjściową przyjął 750.000zł i pomniejszył ją, zgodnie z wolą i obliczeniami powoda o kwotę 485.332,78zł, którą sam powód określił jako należność wynikającą z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w sprawie IACa 738/13 i którą od kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie odliczył (k. 203), uzyskując kwotę 264 667,22zł.

Następnie od kwoty tej wobec skutecznego zgłoszenia zarzutu potrącenia i oświadczenia o potrąceniu Sąd Okręgowy odjął (stosując tym samym skutek potrącenia z art. 498§ 1 k.c.) sumę nakładów dokonanych przez pozwanych. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że pozwani objęli oświadczeniem o potrąceniu wszystkie dokonane przez siebie nakłady, tracąc z pola widzenia to, że w niniejszej sprawie mogli żądać wyłącznie zwrotu nakładów koniecznych. W tym zakresie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 226. § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Niewątpliwie jednak

przez znaczną część posiadania nieruchomości, w tym również w dacie dokonywania części nakładów, pozwani byli, jak już wyżej wskazano, posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Zgodnie zaś z art. 226 § 2. k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Sąd Okręgowy wyjaśnił przy tym, że oceny, czy nakłady dokonane przez pozwanych na nieruchomość powoda od stanu surowego zamkniętego do stanu istniejącego w dniu dzisiejszym były nakładami koniecznymi, tj. zmierzającymi do zachowania istniejącego na nieruchomości budynku w stanie surowym zamkniętym w stanie niepogorszonego, czy też wystarczające dla zachowania i utrzymania takiego stanu byłoby zabezpieczenie budynku dokonał biegły ustalając, że wartość nakładów koniecznych wynosi: 11.705,67 zł bez podatku VAT, a 12.642,12 zł z 8% podatkiem VAT i o tę sumę Sąd Okręgowy pomniejszył kwotę 264667,22zł należną powodowi tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, co dało łącznie sumę 252.961,55zł.

Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że pozwani nie zdołali w jednoznaczny sposób wykazać czy i które konkretnie nakłady dokonane do 10 stycznia 2002r. (a więc w okresie, w którym posiadali nieruchomość w dobrej wierze) miały charakter nakładów koniecznych. Sąd Okręgowy przyjął w związku z tym na podstawie zeznań świadka M. R., że pozwani wprowadzili się do nieruchomości przy ul. (...) w 2001r. i że w tym okresie budynek był w stanie surowym zamkniętym. Sąd Okręgowy zauważył dalej, że z zeznań tego świadka wynikało, że prace zaczęły się od ułożenia podłóg, drzwi, gładzi na ścianach, że w 2001r. powstał kominek, jednakże tego rodzaju nakłady nie zostały w opinii biegłego z zakresu budownictwa H. G. (wywód opinii co do rodzaju nakładów- k. 740-741) zakwalifikowane jako nakłady konieczne. Sąd Okręgowy zauważył, że biegły jednoznacznie wykluczył inne niż okapniki, izolacje przeciwwilgociowe, obróbki blacharskie z rynnami na niezadaszonych stropach, izolacja na stropach oraz zewnętrzna kanalizacja deszczowa, zaś z zeznań świadków, a nawet z zeznań pozwanych wynika, że pozwani po wprowadzeniu się w roku 2001 dokonywali przede wszystkim prac wykończeniowych wewnątrz nieruchomości, żeby poprawić komfort zamieszkiwania. Sąd Okręgowy w związku z tym uznał, że nakłady konieczne zostały dokonane po 10 stycznia 2002r.

Odnosnie roszczenia powoda o zwrot kwoty, którą powód uiścił na rzecz banku jako dłużnik rzeczowy Sąd Okręgowy wskazał, że podstawą prawną roszczenia o zapłatę kwoty 205.000zł jest art. 518§ 1 pkt 1 k.c. Sąd Okręgowy wyjaśnił zatem, że w sytuacji, w której wierzyciel hipoteczny ma dwóch dłużników: osobistego, który zaciągnął dług, i rzeczowego, który odpowiada z tej racji, że nabył od dłużnika osobistego nieruchomość obciążoną hipoteką albo obciążył swoją nieruchomość hipoteką na zabezpieczenie cudzego długu, dłużnik osobisty odpowiada całym swoim majątkiem, a dłużnik rzeczowy - tylko z nieruchomości. Odpowiedzialność obu dłużników ma charakter odpowiedzialności in solidum. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że w tej sytuacji między dłużnikiem osobistym i rzeczowym mogą powstać roszczenia regresowe. Jeżeli wierzyciela hipotecznego spłacił dłużnik rzeczowy, to nabywa on spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty na podstawie art. 518 §1 pkt 1 k.c. i tak też – w ocenie sądu I instancji - stało się w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że sam fakt dokonania przez powoda zapłaty sumy 205.000zł nie był przez pozwanych kwestionowany. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że nie ma żadnego znaczenia czy powód wiedział czy nie wiedział o istnieniu tej hipoteki w chwili zawierania umowy o przewłaszczenie na zabezpieczenie, ponieważ w świetle treści art. 518§1 k.c. jest to obojętne.

W ocenie Sądu Okręgowego gołosłowne jest przy tym twierdzenie pozwanych, że powód spłacił dług przedawniony. Sąd Okręgowy w tym zakresie wskazał, że z treści księgi wieczystej dotyczącej nieruchomości wynika, że hipoteka na rzecz Banku (...) w G. była wpisana przed zawarciem umowy przewłaszczenia z powodem, a zatem pozwani byli dłużnikami obligacyjnymi banku. To, że nakaz zapłaty w sprawie sygn. akt I NC 355/04 wydano przeciwko powodowi, nie oznacza – w ocenie sądu I instancji - że spłacał on własny dług- spłacał bowiem dług pozwanych jako dłużników obligacyjnych. Również ugoda zawarta przez powoda w roku 2009 dotyczy zadłużenia dłużników obligacyjnych, czyli pozwanych, którzy nie zdołali wykazać, że spłata zadłużenia przez powoda dotyczyła jakichkolwiek należności, powstanie których uwarunkowane było wyłącznym działaniem powoda. W ocenie Sądu Okręgowego trudno powodowi poczynić zarzut jakiegokolwiek nielojalności w stosunku do pozwanych, jako że o wydaniu nakazu w sprawie I NC 355/04 powód W. B. poinformował B. i W. R. (1) pismem z dn. 15 października 2004 r.

Na zakończenie Sąd Okręgowy wskazał, że w jego ocenie żadne z roszczeń powoda nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W tym zakresie sąd I instancji wyjaśnił, że pozwani uzyskali skutek umowy zawartej z powodem niebagatelną w chwili zawierania umowy przewłaszczenia sumę 200.000zł, której nie zwrócili; ponadto przez wiele lat w sposób niczym nieskrępowany korzystali zarówno z nieruchomości powoda, jak z mediów, za które nie ponosili opłat, co zdaniem sądu I instancji sprawia, że należy ich traktować jako osoby pozbawione ewentualnej możliwości podniesienia zarzutu z art. 5k.c.

O odsetkach od kwoty zasądzonej w pkt 1 sentencji wyroku Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c., zasądając je od dnia wezwania do zapłaty wyłącznie od sumy odszkodowania za bezumowne korzystanie.

Sąd Okręgowy oddalił natomiast powództwo o odsetki od kwot częściowych składających się na sumę 205.000zł tytułem roszczenia osoby, która wstąpiła w prawa zaspokojonego wierzyciela. Sąd Okręgowy zauważył, że roszczenie to zostało sformułowane w piśmie jak na k. 385 akt jako odsetki w wysokości czterokrotności stopy lombardowej wg NBP od każdej z kwot składających się na kwotę 205.000zł. Sąd Okręgowy zauważył zatem, że powód nigdy nie wyartykułował żądania zasądzenia odsetek za opóźnienie od każdej z tych kwot. Ze sposobu sformułowania żądania wynika natomiast, że powód sformułował w tym zakresie żądanie de facto odszkodowawcze. Na k. 387, uzasadniając to żądanie, powód wskazał bowiem, że wysokość odsetek jest uzasadniona tym, że pieniądze na spłatę długu pozwanych pochodziły ze środków na działalności gospodarczą powoda, co pozbawiło go dochodu od tej kwoty. W ocenie sądu I instancji powód nie wykazał jednak zgodnie z art. 6 k.c., że właśnie tak było, że pieniądze te znajdowały się na konkretnym, oprocentowanym rachunku, co przesądziło o oddaleniu powództwa w tej części.

Łącznie zatem na kwotę zasądzoną w pkt 1 sentencji składają się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 264.667,22zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 stycznia 2014r., kwota 205.000zł z tytułu subrogacji ustawowej, pomniejszone o wartość nakładów dokonanych przez pozwanych. Wartość tych nakładów wynosi 11.705,67 zł.

Odnosząc się do materiału dowodowego Sąd Okręgowy wyjaśnił, że oparł się na dokumentach, których autentyczność nie była w sprawie kwestionowana, a także na zeznaniach świadków czy zeznaniach pozwanych co do zakresu prac wykończeniowych stron oraz na dwóch opiniach biegłych. Zdaniem sądu I instancji opinia biegłego H. G. nie została przez pozwanych zakwestionowana w żaden konkretny sposób, poza głośnym twierdzeniem, że nakłady wycenione przez biegłego są zaniżone co do wartości materiałów i robocizny. Zdaniem sądu I instancji ten sposób zgłoszenia zarzutu do opinii w sposób oczywisty nie mógł doprowadzić do wzruszenia jej wniosków. Sąd Okręgowy zauważył, że pozwani ograniczyli się do wskazania że teza dowodowa nie odpowiada ich oczekiwaniom, całkowicie tracąc z pola widzenia to, że treść tezy dowodowej była zdeterminowana charakterem posiadania pozwanych (posiadanie w złej wierze). W tej sytuacji w ocenie sądu I instancji zbędne było badanie wartości nakładów poczynionych przez pozwanych na nieruchomość w świetle regulacji art. 226 § 2. k.c. w związku z uznaniem, że pozwani mogą żądać wyłącznie zwrotu nakładów koniecznych.

Co do opinii biegłego K. B. Sąd Okręgowy uznał tę opinię za wiarygodną. Sąd Okręgowy zauważył, że biegły wyraźnie wskazał, że fakt odłączenia prądu i wody w powyższym okresie nie ma wpływu na wartość wolnorynkową czynszu najmu, gdyż nie istniały przeszkody podłączenia mediów do sieci lub wykonania własnego źródła energii. Sąd Okręgowy zgodził się z tym poglądem, wskazując dodatkowo, że fakt odłączenia mediów został spowodowany wyłącznie zaniechaniami pozwanych jeśli chodzi o ponoszenie opłat związanych z mediami. Sąd I instancji nadmienił przy tym, że nawet odliczenie od kwoty bezumownego korzystania tj. od sumy 755. 240,05zł ewentualnych korekt wskazanych przez biegłego z tytułu wykopania studni czy podłączenia agregatu nic nie zmieniłoby w obliczeniach, gdyż nadal byłaby to suma większa niż ta której żądał powód.

Odnosnie wniosku dowodowego z dnia 11 grudnia 2017r. o przeprowadzenie dowodu z aktu oskarżenia w sprawie III K 274/17 Sąd Okręgowy wyjaśnił, że dowód ten został przeprowadzony poza rozprawą, ale zdaniem sądu I instancji nie wniósł on niczego do niniejszej sprawy, ponieważ czyny objęte aktem oskarżenia nie dotyczą pozwanych.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując, że powód uległ jedynie co do nieznaczej części swojego żądania, zaś co do wysokości o kosztach zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 oraz z 2015 r. poz. 616 i 1079.) , do którego odsyła obecnie obowiązujący §21 rozporządzenia z 22 października 2015r w tej samej sprawie Koszty zastępstwa procesowego w niniejszej sprawie wyniosły 7200zł (§ 6 pkt 7 rozporządzenia), oraz w zakresie żądania eksmisji 2400zł (na podstawie § 10 pkt 3 rozporządzenia), a nadto koszty zastępstwa procesowego za drugą instancję w zakresie wynikającym z wyroku częściowego – 2400zł x 75% , Sąd zasądził również uiszczoną opłatę od pozwu o wydanie- 600zł , co dało łącznie 12.000zł.

Pozwani wnieśli apelacje od powyższego wyroku.

Pozwana B. R. zaskarżyła wyrok w części, tj. co do punktów I oraz III i wniosła o jego zmianę w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nie oddalenie powództwa w niniejszej sprawie z uwagi na zasady współżycia społecznego,
2. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie poprzez błędną ocenę dowodów zgromadzonych w postępowaniu i dokonanie na ich podstawie niezgodnych z rzeczywistością ustaleń faktycznych, które prowadziły do uwzględnienia powództwa.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, że powód stał się właścicielem domu, którego wartość znacznie przekraczała wartość umowy pożyczki z 2001 roku. Sąd Okręgowy, pomimo stanowiska strony pozwanej, w ogóle nie uwzględnił wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który porównałby wartość nieruchomości z dnia podpisania umowy pożyczki z wartością nieruchomości, którą uzyskała na skutek czynionych przez pozwaną i jej męża nakładów. Zdaniem pozwanej taki sposób orzekania jest rażąco niesprawiedliwy i uwzględnia stanowisko tylko jednej ze stron.

Pozwana nie zgodziła się również z ustaloną przez sąd wysokością kosztów bezumownego korzystania z nieruchomości przez pozwanych. Pozwana zwróciła uwagę, że dotychczas żaden biegły, ani Sąd nie kwestionował faktu, że nieruchomość, która nie ma dostępu do podstawowych mediów, nie może przynosić dochodów.

Pozwana nadto nadmieniła, że przy całokształcie wszystkich spraw sądowych, które toczyły się pomiędzy stronami, faktu, iż z uwagi na swój sposób prowadzenia działalności, W. B. ma postawione zarzuty karne, nieuprawnione jest twierdzenie sądu, że żadne z roszczeń powoda nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż pozwani uzyskali „niebagatelną kwotę 200.000 zł”.

Pozwany W. R. (1) zaskarżył wyrok w części, tj. w zakresie pkt. I oraz III wnosząc o jego zmianę w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Dodatkowo wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 7 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwanych

należy uznać za samoistnych posiadaczy w złej wierze co najmniej od dnia 17 stycznia 2002 r., podczas, gdy powód nie przedstawił dowodów niwelujących domniemanie z art. 7 k.c.;

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 518 § 1 pkt 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że istniały podstawy do zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kwoty 205.000 zł;

3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy roszczenia powoda zgłoszone w niniejszym postępowaniu są oczywiście sprzeczne z zasadami współżycia społecznego;

4. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej i obiektywnej analizy materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie przez błędną ocenę opinii sporządzonej przez biegłego K. B. i przyjęcie za własne ustaleń biegłego, że brak wody i prądu w domu przeznaczonym na wynajem nie wpływa na jego atrakcyjność, podczas gdy brak mediów w drogiej i ekskluzywnej nieruchomości musi wpłynąć na cenę jej najmu oraz łatwość wynajęcia (odstraszy potencjalnych najemców), że wolnorynkowa cena wynajmu przedmiotowej nieruchomości to przeszło 6500 zł miesięcznie, podczas gdy podobne nieruchomości wskazane przez biegłego były wynajmowane taniej i poprzez dokonanie ustaleń nielogicznych oraz sprzecznych z doświadczeniem życiowym;

5. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych pozwanego, które zmierzały do wykazania okoliczności mających istotne znaczenie dla rozpoznania sprawy.

W uzasadnieniu apelacji pozwany po pierwsze wskazał, że w jego ocenie Sąd I instancji błędnie uznał, że pozwani korzystali z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) jako posiadacze samoistni w złej wierze co najmniej od 17 stycznia 2002 r. W tym zakresie pozwany zauważył, że Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach nie uwzględnił okoliczności w jakich doszło do zawarcia umowy pożyczki i łączącej się z nią umową przewłaszczenia na zabezpieczenie, a także dalszych działań powoda oraz pozwanych. W szczególności, Sąd I instancji pominął podczas oceny dobrej lub złej wiary pozwanych licznych postępowań sądowych, które toczyły się pomiędzy stronami, a dotyczyły m.in. kwestii ważności umowy pożyczki oraz umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, a także faktu, że W. B. wystąpił o wydanie nieruchomości po wielu latach, gdy ostatecznie zaspokoił się z zabezpieczonej nieruchomości. Pozwany podkreślił, że przez cały okres trwania postępowań sądowych, pozwani byli przekonani o przysługującym im prawie. Pozwany swoimi staraniami doprowadził do tego, że nieruchomość, która była w stanie surowym stała się domem mieszkalnym. Pozwany podkreślił przy tym, że gdyby miał świadomość, że prawo własności do nieruchomości mu nie przysługuje, nie czyniłby tak wielkich nakładów. Zdaniem pozwanego z tego właśnie punktu widzenia powinna być oceniana „dobra wiara” pozwanych, a także zachowanie powoda i jego roszczenia z punktu widzenia art. 5 k.c.

Pozwany zarzucił również Sądowi I instancji naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Zdaniem pozwanego w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy przy ocenie zasadności roszczenia powoda w świetle zasad współżycia społecznego bezzasadnie pominął fakt, że powód posiada status oskarżonego w sprawie karnej. Pozwany podkreślił, że faktem jest, że pozwani w postępowaniu karnym, które toczy się przeciwko W. B. nie mają statusu pokrzywdzonych, ale już sam akt oskarżenia pokazuje modus operandi powoda w podobnych sprawach i jego dążenie do wzbogacenia się kosztem niewiedzy i wykorzystania dłużników podczas zawierania umów pożyczek i umów przewłaszczenia na zabezpieczenie nieruchomości.

Pozwany zwrócił nadto uwagę, że Sąd Okręgowy ograniczył się do lakonicznego stwierdzenia, iż roszczenie powoda nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż wskutek zawarcia umowy pożyczki otrzymali „niebagatelną kwotę 200.000 zł”. Pozwany zwrócił zatem uwagę, że nie wzięto pod uwagę, że powodowie w analizowanym przypadku ostatecznie stracili swój dom, którego wartość znacznie przekraczała kwotę pożyczki.

W dalszej kolejności, pozwany wskazał, że Sąd ustalił wysokość roszczenia powoda na podstawie pisemnej opinii biegłego K. B., uzupełnionej ustną opinią tegoż biegłego. Zdaniem pozwanego obie te opinie były w części niejasne, w części niepełne, a w części również sprzeczne ze sobą nawzajem i wewnątrznie i dlatego też Sąd nie powinien czynić na

ich podstawie ustaleń faktycznych. Pozwany zwrócił uwagę, że biegły ustalił, że przedmiotowa nieruchomość w stanie pozbawionym dostępu do wody oraz prądu nie byłaby z uwagi na brak tych mediów mniej atrakcyjna, a tego rodzaju braki może najemca usunąć we własnym zakresie, przy czym nie wpływałoby to na cenę wynajmu. Biegły stwierdził, że możliwe jest dostarczanie prądu przy pomocy agregatu prądotwórczego. Równocześnie jednak biegły określił, że czynsz najmu tej nieruchomości oscylowałby w granicach kwoty 6500 zł miesięcznie.

Pozwany zwrócił zatem uwagę, że wszystkie nieruchomości, które biegły określił jako podobne, wynajmowane były za stawki niższe. Zdaniem pozwanego sprzeczność taka czyni ustalenia opinii w tym zakresie nieprzydatnymi, albowiem albo biegły błędnie ustalił cenę najmu przedmiotowej nieruchomości, przyrównując ją do nieruchomości niepodobnych albo też biegły źle ustalił współczynniki i dlatego cena nieruchomości przedmiotowej znacząco odbiega od cen nieruchomości przedmiotowych.

Pozwany nadto podkreślił, że na rozprawie 17 stycznia 2018 roku biegły wprost przyznał, że mógł mylić się co do stanu nieruchomości na przestrzeni lat - że do wyceny przyjął "ostatni" stan nieruchomości, a tym samym ustalił, że działka (ogród) były od początku zagospodarowane. Dodatkowo pozwany zwrócił uwagę, że Sąd nie wziął pod uwagę zastrzeżenia biegłego, że ustalony przez niego czynsz należy pomniejszyć o "współczynnik negocjacji", który biegły zaproponował na poziomie przeceny o 20% stawki czynszu najmu..

Nadto pozwany zwrócił uwagę, że w części biegły poczynił ustalenia niezgodne z faktami np. w zakresie rentowności 2 letnich obligacji skarbu państwa, które choćby w 2003 roku wyemitowano z oprocentowaniem 4,75 % (vide List Emisyjny nr (...) wydany przez Ministra Finansów), biegły zaś za punkt wyjścia przyjął rentowność obligacji emitowanych w 2002 roku, który wykraczał poza okres objęty pozwem. Tym samym biegły skapitalizował ustalone ceny o współczynnik przyjęty dla okresu innego, aniżeli te ceny - analizował cenę wynajmu w latach 2004 - 2014, a równocześnie podstawą kapitalizacji uczynił rentowność obligacji w 2002 roku, chociaż rentowność pod koniec 2002 roku znacząco zmniejszyła się.

Pozwany na zakończenie swojego wywodu wskazał, że w toku postępowania złożył wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości wszystkich nakładów poczynionych przez pozwanych na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Powyższy wniosek dowodowy Sąd I instancji oddalił, pomimo tego, że zmierzał do wykazania okoliczności istotnych do rozpoznania sprawy i miał na celu obronę praw strony pozwanej.

Pozwany nie zgodził się również z Sądem I instancji w części w jakiej sąd ten przyjął że zasadnym jest zasądzenie od pozwanych kwoty 205.000 zł należności głównej na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c.

Pozwany podkreślił, że już w piśmie procesowym z dnia 5 listopada 2014 r., wskazywał nie tylko na fakt, iż powód zaspokoił się ostatecznie z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), która była zabezpieczona hipoteką, ale także, iż w dacie zaspokojenia się powód miał już podpisaną umowę z bankiem co do spłaty należności zabezpieczonej hipotecznie. Ponadto pozwany zauważył, że Sąd I instancji nie uwzględnił podczas wyrokowania, że dług osobisty pozwanych - co do którego pozwani nadal podnoszą, iż uległ przedawnieniu, nadto był w innej wysokości, niż dług, którego dotyczy umowa zawarta przez W. B. z bankiem. Niespłacony kredyt wynosił 115.000 zł. Należność objęta umową z dnia 31 grudnia 2009 r. obejmowała natomiast należności obciążające tylko i wyłącznie powoda, jak np. koszty sądowe, czy koszty postępowania egzekucyjnego, czy wreszcie odsetki.

Pozwany dalej wskazał, że sposób zaspokojenia wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie nie może być sprzeczny z treścią łączącego strony stosunku prawnego, z umową lub zasadami współżycia społecznego. Zdaniem pozwanego powód zaspokajając się z nieruchomości w 2010 r. miał pełną świadomość co do kwot, które miał spłacić bankowi z tytułu umowy, którą z nim zawarł i uwzględnił je podczas wyrażenia swojej woli traktowania nieruchomości jako własnej.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Ocenę sprawy w granicach apelacji rozpocząć należy od stwierdzenia, że zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Sąd Apelacyjny odmiennie jednak niż Sąd pierwszej instancji ocenił zasadność roszczenia powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości będącej własnością powoda uznając, że w analizowanym przypadku istnieją podstawy do przypisania powodowi w zakresie tego roszczenia nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny nie zgodził się również z argumentacją Sądu Okręgowego odnośnie drugiego roszczenia powoda, którego podstawę prawną stanowił art. 518 § 1 pkt 1 k.c. uznając, że pozwani podnieśli w zakresie tego roszczenia skuteczny zarzut przedawnienia.

Dokonując oceny prawnej powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości będącej własnością powoda przez okres dziesięciu lat (od 9 stycznia 2004 roku do 9 stycznia 2014 r.) stwierdzić należy, że prawidłowe są wywody Sądu Okręgowego upatrujące podstawy prawnej powództwa w przepisach kodeksu cywilnego, a mianowicie w treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Uzasadniona jest także konkluzja, że w świetle ustalonych faktów co do zasady zachodziłaby podstawa do zastosowania wskazanej normy. Zgodnie bowiem z powyższymi przepisami osoba, która bez tytułu prawnego korzysta z rzeczy, która stanowi przedmiot prawa własności innej osoby, jest obowiązana do zapłaty wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Osobą, która jest zobowiązana do zapłaty jest m. in. posiadacz w złej wierze, czyli osoba znajdująca się w posiadaniu rzeczy (sprawująca władztwo nad rzeczą) bez tytułu prawnego, mając świadomość, że określona rzecz objęta jest prawem własności innej osoby albo z zachowaniem należytej staranności winna była taką wiedzę posiadać.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego biorąc pod uwagę stanowiska stron rozważenia jednak wymagało, czy pomimo stwierdzenia istnienia po stronie powoda roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości powoda, nie zaistniały w niniejszej sprawie okoliczności wyłączające możliwość udzielenia powodowi ochrony prawnej jego roszczenia. Pozwani podnieśli bowiem w tym zakresie zarzut naruszenia zasad współzycia społecznego.

Sąd Apelacyjny powyższe ocenił i ostatecznie odmiennie niż Sąd Okręgowy przyjął, że udzielenie powodowi ochrony prawnej w zakresie omawianego roszczenia byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c. W rozpoznawanej sprawie sytuacja w zakresie posiadania i korzystania przez pozwanych z nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) jest bowiem niewątpliwie wyjątkowa.

Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie przez uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Jak podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 sierpnia 2011 roku, sygn.. akt II CSK 640/10 (LEX nr 964496) istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają

charakter wyjątkowy. W wyroku z dnia 11 kwietnia 2013 roku, sygn. akt II CSK 438/12 (LEX nr 1341662) Sąd Najwyższy podkreślił, że wszelkie rozstrzygnięcia będące wyjątkiem od strzeżenia praw podmiotowych wymagają ostrożności oraz wnikliwego rozważenia wszelkich aspektów rozpoznawanego przypadku.

Zasady współzycia społecznego rozumie się jako normy moralne odnoszące się do stosunków międzyludzkich, których przestrzeganie spotyka się pozytywną oceną społeczną, a naruszanie z dezaprobatą. W wyroku z dnia 23 maja 2013r. IV CSK 660/12 Sąd Najwyższy podkreślił, iż z uwzględnieniem, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej (art. 2 Konstytucji RP), należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (Legalis numer 728657).

W orzecznictwie powszechnie zauważa się konieczność oceny realizacji prawa podmiotowego dochodzonego w procesie przez pryzmat jego zgodności z zasadami współzycia społecznego w okolicznościach konkretnego stanu faktycznego (tak SA w Katowicach w wyroku z dnia 12.05.2015 r., I ACa 98/15, Legalis numer 1285099, SA w Łodzi w wyroku z dnia 28 maja 2013 r. I ACa 997/12, Legalis numer 731146). Zaznacza się, że sposób stosowania konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego z założenia ma charakter elastyczny, pozostawiając znaczny margines swobody w ocenie, czy dane zachowanie pozostaje w granicach prawa podmiotowego, czy też stanowi jego nadużycie. Celowi temu służy oparcie art. 5 k.c. o klauzulę generalną, odsyłającą do zasad współzycia społecznego - której treść wymaga każdorazowo doprecyzowania na gruncie konkretnej sprawy (postanowienie SN z dnia 26 marca 2014 r. V CSK 344/13, Legalis numer 994652).

W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego odchodzi się od konieczności wskazania, jaką zasadę współzycia społecznego narusza wykonywanie prawa przez uprawnionego. Wymogiem zastosowania przez sąd orzekający art. 5 k.c. nie jest sprecyzowanie i oznaczenie zasady współzycia społecznego rzekomo naruszonej przez stronę postępowania. Odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa, a przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08.05.2014 r. V CSK 322/13, Legalis numer 1061022).

Należy jednocześnie podnieść, że przy stosowaniu przepisu art. 5 k.c. trzeba mieć na względzie, że domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskładającego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego. Ciężar wykazania tych szczególnych okoliczności spoczywa na osobie powołującej się na art. 5 k.c.

Odnosząc powyższe rozważania prawne do realiów rozpoznawanej sprawy Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że pozwani wykazali, iż w sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności, które pozwoliły na zakwalifikowanie zachowania powoda domagającego się od pozwanych zapłaty kwoty 264 667,22 zł tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości będącej własnością powoda przez okres dziesięciu lat jako nadużycia prawa, nie zasługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego i dobrych obyczajów

Zauważyć należy, że powód domaga się aktualnie zapłaty za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości, której stał się właścicielem na podstawie umowy z dnia 27 lutego 2001 r. przewłaszczenia nieruchomości zawartej w celu zabezpieczenia spłaty udzielonej pozwany pożyczki pieniężnej w kwocie 200 000 zł. W analizowanym przypadku ostatecznie nie doszło do fizycznego zwrotu kwoty pożyczki lecz do zaspokojenia się pożyczkodawcy z przewłaszczonej nieruchomości, co nastąpiło w styczniu 2010 r. Wola rozliczenia się sprowadzała się do tego, że powód postanowił władać nieruchomością jak właściciel i zaspokoić się z nieruchomości poprzez pełną realizację uprawnień właścicielskich.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że faktem znanym Sądowi jest, że w dniu 13 listopada 2017 r. Prokuratura Okręgowa w Szczecinie skierowała do Sądu Okręgowego w Szczecinie akt oskarżenia przeciwko m.in. W. B., któremu zarzucono popełnienie przestępstw przeciwko mieniu znacznej wartości, polegających na udzieleniu lichwiarskich pożyczek, w związku z którymi dochodziło do przewłaszczenia na zabezpieczenie zamieszkiwanych przez pokrzywdzonych nieruchomości, tj. o czyny z art. 286 § 1 kk w zw. z art. 294 § 1 kk w zb. z art. 304 kk w zw. z art. 11 § 2 kk w zw. z art. 12 kk i inne. W. B. zarzucono popełnienie 37 przestępstw. Sprawa toczyła się pod sygn. akt III K 274/17. Akt oskarżenia został wniesiony w związku z ustaleniami Prokuratury, że W. B. w ramach prowadzonej działalności lombardowej wyzyskiwał przymusowe położenie pokrzywdzonych, nakładając na nich obowiązek świadczenia niewspółmiernego ze świadczeniem wzajemnym, poprzez uzyskiwanie własności nieruchomości o wartości przekraczającej wartość udzielanych pożyczek. Jednocześnie jak ustalono dochodziło do wprowadzenia kontrahentów w błąd co do znaczenia poszczególnych zapisów umownych oraz sposobu zabezpieczenia spłaty należności. Według ustaleń Prokuratury dokonując przewłaszczeń w ustalonych okolicznościach, W. B. zaniżał wartość poszczególnych nieruchomości, stanowiących zabezpieczenie udzielanych pokrzywdzonym pożyczek. W ten sposób przestępczo wyrównywał rażąca dysproporcję pomiędzy rzeczywistą wysokością pożyczek, a wartością nieruchomości stanowiących ich zabezpieczenie.

W dacie skierowania aktu oskarżenia wobec W. B. stosowano środek zapobiegawczy w postaci tymczasowego aresztowania. Sąd nie zgodził się na wypuszczenie W. B. na wolność, argumentując, że „istnieje duże prawdopodobieństwo, że oskarżony dopuścił się zarzucanego mu czynu”. Przede wszystkim jednak uznał, że W. B. może „utrudniać dalszy tok postępowania, np. wpływając na zeznania świadków”. Jak wynika z uzasadnienia decyzji sądu, są dowody na to, że W. B. już to robił.

Nie uszło przy tym uwadze Sądu Apelacyjnego, że pozwani B. i W. R. (1) nie występują w charakterze pokrzywdzonych w powyższej sprawie. W ich przypadku wyrokiem z dnia 9 października 2007r. Sąd Rejonowy w Szczecinie uniewinnił W. B. od zarzutu dopuszczenia się przestępstwa z art. 286 § 1 k.k. na szkodę W. i B. R. i wyrok ten został utrzymany w mocy przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z dnia 22 kwietnia 2008 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w analizowanym przypadku nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że już po wydaniu wyroku karnego w sprawie dotyczącej ewentualnego pokrzywdzenia pozwanych okazało się, że W. B. stosował podobny mechanizm udzielania pożyczek wobec szeregu innych osób, co zaczęto szeroko opisywać w artykułach prasowych. W ciągu następnych lat nieruchomości straciło wiele osób, które wpadły w pułapkę stosowanego przez W. B. mechanizmu udzielania pożyczek. Po publikacjach prasowych opisujących działalność W. B. (...) prokuratura okręgowa podjęła decyzję o nowym śledztwie, którego wynikiem jest wniesienie w 2017 roku aktu oskarżenia przeciwko W. B.. Zarzuty usłyszało także dwóch członków jego rodziny.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w tej sytuacji oceniając zasadność roszczenia powoda o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości, której powód stał się właścicielem właśnie w związku z udzieloną pozwanym pożyczką (której wartość – co niesporne - była niewspółmierna do wartości przejętej nieruchomości) należało mieć na uwadze, że kwestia zgodności z prawem procederu udzielania przez powoda pożyczek zabezpieczonych przewłaszczeniem nieruchomości jest ponownie oceniana w kontekście zarzutów karnych w związku ze zgłoszeniem się większej liczby osób pokrzywdzonych i nagłośnieniem sprawy przez media. Obecnie W. B. jest oskarżony o popełnienie 37 przestępstw oszustwa na szkodę osób, którym miał pożyczać pieniądze.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w kontekście stawianych powodowi obecnie zarzutów, jego powództwo o zapłatę dodatkowego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości (której własność powód uzyskał w okolicznościach niewątpliwie zbliżonych do tych jakie aktualnie są podstawą skierowanego przeciwko niemu aktu oskarżenia) może podlegać ocenie w kontekście naruszenia zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Uwzględnienie powództwa preferowałoby bowiem interesy majątkowe osoby, która ma postawionych szereg zarzutów dotyczących oszustw i wyłudzeń nieruchomości i majątków od ludzi w trudnej sytuacji finansowej, nakłaniania do potwierdzenia nieprawdy oraz lichwy. To zaś – w ocenie Sądu Apelacyjnego - sprzeczne byłoby z ogólnie przyjętym poczuciem sprawiedliwości mieszczącym się w pojęciu zasad współzycia społecznego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w analizowanym przypadku roszczenie powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego również z uwagi na wartość i rodzaj korzyści jakie powód ostatecznie uzyskał z faktu zawarcia umowy pożyczki.

Sąd Apelacyjny wziął w tym zakresie pod uwagę, że ostatecznie w wyniku braku spłaty przez pozwanych udzielonej im pożyczki w kwocie 200 000 zł wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu umowy pożyczki z dnia 27 lutego 2001 r. na dzień 20 stycznia 2010 r. została ustalona na kwotę 744 196 zł, na którą to kwotę składała się należność główna w wysokości 200 000 zł oraz odsetki umowne liczone według czterokrotności stopy kredytu lombardowego za okres od 27 lutego 2001 r. do 20 stycznia 2010 r. (tj. do czasu gdy doszło do rozliczenia rachunkowego stron po wyrażeniu przez pozwanego swojego stanowiska, iż zatrzymuje dla siebie przewłaszczoną nieruchomość) w łącznej wysokości 544 196 zł. Kwoty odsetek za poszczególne lata wyniosły odpowiednio: za 2001r. – 91 700 zł, za 2002r.- 85 780 zł, za 2003r.- 61 836 zł, za 2004r. -57 792 zł, za 2005r. - 49 490 zł, za 2006r. – 44 278 zł, za 2007r. – 46 990 zł, za 2008r. – 62 428 zł, za 2009r.- 41 742 zł, za okres od 1 do 20 stycznia 2010r. – 2160 zł. Ustalenia takiego dokonał Sąd Okręgowy w Szczecinie, a następnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I ACa 738/13 na potrzeby rozstrzygnięcia zasadności powództwa W. i B. R. przeciwko W. B. o tzw. nadzabezpieczenie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w kontekście powyższego, biorąc pod uwagę, że powód z tytułu udzielonej pozwanym pożyczki uzyskał już niewątpliwie godziwą korzyść majątkową w postaci odsetek naliczonych za okres 9 lat liczonych według czterokrotności stopy kredytu lombardowego domaganie się obecnie przez niego dodatkowo zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości przez 10 lat przy przyjęciu jako stawki miesięcznej kwoty 6250 zł należy ocenić jako rażąco wygórowane i stanowiące nadużycie prawa, które nie może korzystać z ochrony.

Sąd Apelacyjny zwrócił przy tym uwagę, że działanie powoda (wystąpienie z niniejszym powództwem) niewątpliwie ma związek z faktem wydania w dniu 11 grudnia 2013 r. przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie (sygn. akt I ACa 738/13) wyroku, w którym na podstawie art. 405 k.c. zasądzono na rzecz B. R. i W. R. (1) od pozwanego W. B. kwotę 464 404 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 sierpnia 2013 roku tytułem rozliczenia nadwyżki pomiędzy wartością przewłaszczonej nieruchomości (1 208 600 zł), a wartością zadłużenia z tytułu umowy pożyczki oraz odsetek na dzień 20 stycznia 2010 r. (744 196 zł).

Zauważyć bowiem należy, że w niniejszym postępowaniu początkowo powód wystąpił jedynie z pozwem o wydanie nieruchomości. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z tej nieruchomości powód wyartykułował dopiero po wydaniu wyroku, w którym zasądzono od niego na rzecz pozwanych kwotę 464.404 zł z tytułu tzw. nadzabezpieczenia. Powód wyjaśnił przy tym, że co do zasady jego roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych przez 10 lat z nieruchomości wynosić powinno 750 000 zł, jednakże w niniejszym postępowaniu domaga się zasądzenia wyłącznie różnicy pomiędzy tą kwotą a kwotą zasądzoną na rzecz pozwanych w wyroku z dnia 11 grudnia 2013 r. tytułem tzw. nadzabezpieczenia, podnosząc w tym zakresie zarzut potrącenia należnego mu wynagrodzenia z wierzytelnością pozwanych.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego mając na uwadze kontekst sytuacyjny, w jakim doszło do wystąpienia przez powoda z dodatkowym roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, roszczenie to należy ocenić w kategoriach nadużycia prawa. W tym miejscu wypada powtórzyć, że klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współzycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiijających się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie.

Sąd Apelacyjny zwrócił zatem uwagę, że w przypadku uznania roszczenia powoda za uzasadnione doszłoby do zaburzenia równowagi majątkowej pomiędzy stronami. Ostatecznie bowiem powód, z tytułu udzielenia pozwanym pożyczki na kwotę 200 000 zł, uzyskałby nie tylko korzyść majątkową w postaci własności nieruchomości (której

wartość na dzień 20 stycznia 2010 roku wyceniono na kwotę 1.208.600 zł) zostając jednocześnie zwolnionym z obowiązku spłaty pozwanych z tytułu nadzabezpieczenia, ale nadto dodatkowo wzbogaciłby się jeszcze o kwotę prawie 300 000 zł. W ocenie Sądu Apelacyjnego przysporzenie takich dodatkowych korzyści nie daje się uzasadnić żadnymi racjami. W szczególności gdy weźmie się pod uwagę, że powód przez 12 lat, mimo dalszego zamieszkiwania pozwanych w nieruchomości, nie domagał się zapłaty jakichkolwiek należności tytułem korzystania przez nich z nieruchomości. Zarzutów takich nie podnosił również wnosząc pozew o wydanie nieruchomości w 2012 roku.

Te wszystkie okoliczności świadczą więc o tym, że żądanie powoda w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości powoda przez okres dziesięciu lat jest sprzeczne z szeroko rozumianymi zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu Apelacyjnego uwzględnienie niniejszego powództwa w jakiegokolwiek części klóciłoby się z elementarnym poczuciem sprawiedliwości, powodowałoby bowiem wykorzystanie obowiązujących przepisów dla nieuzasadnionego wzbogacenia się powoda kosztem pozwanych. Z punktu widzenia powszechnie akceptowanych wartości, składających się na pojęcie sprawiedliwości, rozstrzygnięcie takie byłoby rozstrzygnięciem niesłusznym w szerokim odczuciu społecznym.

Nie kwestionując zatem prawa własności przysługującego powodowi i faktu korzystania przez pozwanych przez wskazany przez niego okres z nieruchomości Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie powoda nie może w tym zakresie znaleźć ochrony.

Przechodząc do oceny kolejnego roszczenia powoda – o zapłatę kwoty 205 000 zł wraz z odsetkami w wysokości 4 krotności stopy lombardowej - na wstępie należy wskazać, że powód swoje roszczenie w tym zakresie opiera na art. 518 § 1 pkt 1 k.c., zgodnie z którym osoba trzecia, która spłaca wierzyciela, nabywa spłaconą wierzytelność do wysokości dokonanej zapłaty, jeżeli płaci cudzy dług, za który jest odpowiedzialna osobiście albo pewnymi przedmiotami majątkowymi. Wynika z tego, że osobą trzecią, która za cudzy dług ponosi odpowiedzialność pewnymi przedmiotami majątkowymi i w wyniku dokonania spłaty tego długu nabywa spłaconą wierzytelność, w zakresie przewidzianym w art. 518 § 1 k.c., jest m.in. właściciel nieruchomości obciążonej hipoteką.

W przedmiotowej sprawie niespornym jest, że W. i B. R. w dniu 24 marca 2000 r. zaciągnęli w Banku (...) w G. kredyt inwestycyjny w wysokości 115 000 zł. Kredyt udzielony pozwany został zabezpieczony poprzez wpis w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) stanowiącej aktualnie własność powoda, na pierwszym miejscu hipoteki umownej zwykłej ustanowionej na rzecz Banku (...) w G. w wysokości 150 000 zł. Stając się właścicielem przedmiotowej nieruchomości powód stał się dłużnikiem rzeczowym Banku. Powód spłacił zadłużenie pozwanych z tytułu powyższego kredytu na podstawie nakazu zapłaty z dnia 1 października 2004 r. (sygn. akt I Nc 355/04) wydanego przeciwko niemu jako dłużnikowi rzeczowemu oraz ugody zawartej z Bankiem w dniu 31 grudnia 2009 r.

Jest to klasyczny przypadek subrogacji ustawowej. W momencie spłaty zadłużenia powód wstąpił w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.), a zatem co do zasady przysługiwało mu w stosunku do pozwanych jako pierwotnych dłużników roszczenie o zapłatę tego, co świadczył Bankowi (...) w G. spłacając dług pozwanych. Sąd Apelacyjny zwrócił jednak uwagę, że – wbrew odmiennej ocenie dokonanej przez Sąd Okręgowy - pozwani podnieśli w zakresie tego roszczenia skuteczny zarzut przedawnienia.

Na wstępie Sąd Apelacyjny zauważył, że w przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że spełnienie przez dłużnika rzeczowego (powoda) świadczenia na rzecz Banku (...) w G. wykreowało nowy stosunek obligacyjny między nim a pozwany. Sąd Okręgowy w tym zakresie nawiązał do ogólnej koncepcji i natury prawnej roszczenia regresowego. Ta część argumentacji prawnej Sądu Okręgowego nie może być brana w ogóle pod uwagę, ponieważ dotyczy innej sytuacji niż miała miejsce w niniejszej sprawie. Należy wyraźnie stwierdzić, że podstawę prawną roszczenia powoda stanowi art. 518 § 1 pkt 1 k.c. Instytucja subrogacji legalnej czyli wstąpienie w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 k.c.) nie może być utożsamiana z instytucją regresu, związaną przede wszystkim z zobowiązaniami solidarnymi (art. 376, art. 378 k.c.). W literaturze prawa cywilnego tworzy się ogólniejsze pojęcie regresu, tzw. regresu w znaczeniu szerszym, które obejmować może katalog roszczeń służących, najogólniej biorąc, celowi

kompensacyjnemu, a więc uzyskaniu przez uprawniony podmiot tego, co zostało świadczone innej osobie z reguły w wykonaniu określonego zobowiązania. Różne mogą być źródła i prawna natura roszczeń kompensacyjnych, np. mogą one wynikać *ex lege* lub *ex contractu*, łączy je jedynie wspomniany motyw kompensacyjny. Do regresu w znaczeniu szerokim może być zaliczona, i tak też czyni się w literaturze, subrogacja przewidziana w art. 518 k.c., ponieważ służy ona także osiągnięciu celu kompensacyjnego. Roszczenia regresowe w sensie ścisłym, przewidziane w art. 376 i 378 k.c., mają charakter samoistny w tym znaczeniu, że powstają dopiero w razie wystąpienia określonego zdarzenia prawnego w postaci wykonania zobowiązania przez jednego z dłużników solidarnych lub przyjęcia świadczenia przez jednego z wierzycieli solidarnych i ich los prawny nie zależy od wcześniej istniejącego stosunku obligacyjnego między płacącym, tzw. dłużnikiem regresowym a zaspokojonym wierzycielem tego podmiotu. W związku z tym do omawianych roszczeń regresowych należy stosować wszystkie reguły odnoszące się do przedawnienia roszczeń, a zwłaszcza dotyczące rozpoczęcia biegu przedawnienia (art. 120 k.c.) i terminu przedawnienia (art. 118 k.c.). W rezultacie należy stwierdzić, że zagadnienie jurydycznej samoistności roszczeń regresowych w znaczeniu ścisłym nie może być argumentem w zakresie odnoszącym się do zagadnienia przedawnienia roszczeń powstających na podstawie art. 518 k.c. Chodzi tu bowiem o odrębny prawnie typ roszczenia niepodlegającego reżimowi roszczeń regresowych w znaczeniu ścisłym.

Wobec powyższego brak jest podstaw do utożsamiania – jak to uczynił Sąd Okręgowy - roszczenia przysługującego powodowi jako dłużnikowi rzeczowemu przeciwko pozwanym jako dłużnikom głównym o zwrot tego, co dłużnik rzeczowy świadczył na rzecz wierzyciela z roszczeniem regresowym w rozumieniu art. 376 k.c.

Kwestią statusu prawnego osoby spłacającej cudzy dług, o której mowa w art. 518 § 1 pkt 1 k.c. zajął się szeroko Sąd Najwyższy w uchwale z 17 lipca 2003 r. (III CZP 43/03). Przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne sprowadzało się do odpowiedzi na pytanie, w jakim terminie przedawnia się roszczenie subrogacyjne poręczyciela wynikające z przepisu art. 518 § 1 pkt 1 k.c., nabyte wobec dłużnika głównego po wykonaniu obowiązku wynikającego z umowy poręczenia (art. 876 § 1 k.c.). Sąd Najwyższy wskazał, że poręczyciel wykonujący zobowiązanie poręczycielskie wynikające z mocy poręczenia (art. 876 k.c.) wstępuje wobec dłużnika głównego w prawa zaspokojonego wierzyciela (art. 518 § 1 pkt 1 k.c.). U podstaw instytucji subrogacji ustawowej leży kilka zasad konstrukcyjnych. Po pierwsze, ukształtowany wcześniej stosunek obligacyjny między wierzycielem a dłużnikiem trwa nadal po zaspokojeniu roszczenia tego wierzyciela przez osobę trzecią. Nowy wierzyciel (spłacający) kontynuuje zatem ten sam jurydycznie stosunek obligacyjny do czasu uzyskania świadczenia od dłużnika. Spełnienie świadczenia do rąk wierzyciela przez osobę trzecią nie jest zatem zdarzeniem powodującym wykreowanie nowego stosunku obligacyjnego między nowym wierzycielem a dłużnikiem. Po drugie, podmiot subrogowany po wykonaniu zobowiązania wstępuje w sytuację prawną wierzyciela wobec dłużnika. Dochodzi zatem do zachowania tożsamości więzi prawnej łączącej dłużnika z zaspokojonym wierzycielem ze wszystkimi elementami tej więzi, w tym - wierzitelności (por. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 1985 r., III CRN 148/58, OSNC 1986, nr 3, poz. 34; wskazano tam m.in. na tożsamość nabytej wierzitelności przez ubezpieczyciela wobec osoby odpowiedzialnej za szkodę). Subrogacja ustawowa prowadzi zatem do wstąpienia subrogowanego *ex lege* w istniejącą już prawnie ukształtowaną wierzitelność poprzednio uprawnionego. Po trzecie, subrogacja następuje jedynie w zakresie dokonanego zaspokojenia poprzedniego wierzyciela. Zakres przedmiotowy subrogacji determinowany jest rozmiarem spełnionego świadczenia przez subrogowanego. Po czwarte, z subrogacją łączy się reguła wyrażona w art. 518 § 3 k.c. (*nemo subrogat contra se*). Subrogacja w zakresie części spełnionego świadczenia oznacza to, że wierzyciel nie może ponieść negatywnych konsekwencji w zakresie dochodzenia roszczenia nie objętego skutkami subrogacji.

Instytucja subrogacji ustawowej została uregulowana jedynie fragmentarycznie w przepisach KC i przepisach szczególnych przewidujących poszczególne przypadki subrogacji. Dlatego w literaturze nie kwestionuje się potrzeby i możliwości stosowania do niej odpowiednio przepisów o cesji (art. 505 i nast. k.c.). Takiego zastosowania przepisów o cesji nie eliminuje inne źródło i inny cel prawny zmiany po stronie wierzyciela. W grupie przepisów, które można by zastosować odpowiednio, znajdują się także przepisy dotyczące zarzutów przysługujących dłużnikowi (art. 513 k.c.). Zgodnie z tą normą dłużnikowi przelanej wierzitelności przysługują wobec nabywcy wierzitelności wszelkie zarzuty, które miał on przeciwko zbywcy w chwili powzięcia wiadomości o przelewie. W zakresie subrogacji odpowiednie

zastosowanie omawianego przepisu oznaczać będzie to, że dłużnik główny może skutecznie zgłaszać przeciwko subrogowanemu m.in. zarzut przedawnienia roszczenia subrogacyjnego, jeżeli zarzut taki mógł być zgłoszony w odniesieniu do roszczenia głównego. Subrogowany może natomiast powoływać się na spowodowanie przerwania biegu przedawnienia roszczenia głównego jeszcze przed wystąpieniem skutków subrogacji.

Sąd Apelacyjny dodatkowo dodaje, że utrwalone jest już stanowisko, że w przypadku cesji wierzytelności (a te przepisy, jak wskazano wyżej, należy stosować posiłkowo przy subrogacji) termin przedawnienia roszczeń przechodzi na następcę, a nie zmienia się w zależności od tego jaka nastanie konfiguracja podmiotowa. W kwestii tej wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 września 2003 r. (IV CKN 430/01), stanowiąc iż w przypadku cesji wierzytelności stronom przysługują wszelkie dotychczasowe zarzuty, a dotyczy to również zarzutu przedawnienia. Zmiana dotyczy bowiem strony podmiotowej, a nie treści zobowiązania. Podobny pogląd zawarty został w piśmiennictwie - wierzytelność przechodzi na nabywcę w takim stanie, w jakim była w chwili zawarcia umowy o przelew, a więc ze wszystkimi związanymi z nią prawami i brakami (np. przedawnieniem) - Komentarz do kodeksu cywilnego, księga trzecia zobowiązania, W - Wa 1996, Wydawnictwo Prawnicze s.488.

Prezentowane wywody prowadzą do wniosku, że zarówno sama konstrukcja subrogacji ustawowej, jak i możliwość stosowania do niej przepisów o cesji dotyczących - m.in. zarzutów dłużnika, pozwalają usprawiedliwić tezę, iż dłużnik główny może wobec podmiotu subrogowanego (dłużnika rzeczowego) podnosić zarzuty, którymi dysponowałby wcześniej wobec wierzyciela pierwotnego, w tym - zarzut przedawnienia roszczenia (art. 117 § 1 k.c.) i to w takiej postaci, w jakiej zarzut ten przysługiwałby wobec wierzyciela pierwotnego. W rezultacie należy stwierdzić, że roszczenie nabyte przez dłużnika rzeczowego na podstawie przepisu art. 518 § 1 pkt 1 k.c. przedawnia się w terminie przewidzianym dla przedawnienia roszczenia zaspokojonego wierzyciela wobec dłużnika głównego.

Zgodnie z art. 118 k.c. w brzmieniu obowiązującym przed zmianą dokonaną ustawą o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104) termin przedawnienia wynosił lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Z dniem 9 lipca 2018 r. na podstawie art. 1 pkt 3 o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z dnia 13 kwietnia 2018 r. zmieniono treść art. 118 k.c. przyjmując, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Przy czym w art. 5 ustawy zmieniającej przewidziano, że do roszczeń powstałych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą (ust. 1), jednocześnie zastrzegając, że jeżeli zgodnie z ustawą zmienianą w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu (ust. 2).

Zgodnie natomiast z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Sąd Apelacyjny zwrócił zatem uwagę, że z wpisu w księdze wieczystej wynika, że termin spłaty kredytu udzielonego pozwanym przez Bank (...) w G. w dniu 24 marca 2000 r. był ustalony na dzień 31 października 2003 r. W tej sytuacji przyjąć należało, że termin przedawnienia wierzytelności banku wobec pozwanych upływał w dniu 31 października 2013 r. W analizowanym przypadku powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 205 000 zł wynikającej ze spłaconego przez niego kredytu bankowego dopiero pismem z dnia 2 stycznia 2014 r. Powód nie wykazał przy tym żadnego zdarzenia, które dorowadziłoby do przerwania biegu terminu przedawnienia. Za taką przyczynę nie można bowiem

uznać wydania przez pierwotnego wierzyciela – Bank - bankowego tytułu wykonawczego przeciwko B. i W. R. (1) oraz J. P. (poręczyciel) w dniu 16 kwietnia 2002 r. Biegu terminu przedawnienia wobec pozwanych nie przerwało również wydanie nakazu zapłaty z dnia 1 września 2004 r. i wszczęcie przez bank egzekucji przeciwko powodowi jako dłużnikowi rzeczowemu. W. B. w stosunku do Banku miał bowiem jako dłużnik rzeczowy samodzielną pozycję. To, że w stosunku do niego został wydany nakaz zapłaty, a następnie toczyła się egzekucja, nie ma żadnego znaczenia w stosunku do odpowiedzialności pozwanych. Roszczenie o zapłatę powyższej kwoty winno zatem ulec oddaleniu, jako przedawnione.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił.

Zmiana rozstrzygnięcia pociągnęła za sobą konieczność i zmiany orzeczenia o kosztach procesu. Zgodnie z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu.

Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdziału kosztów procesu w niniejszym postępowaniu należało uwzględnić, że powód wygrała proces w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz II instancji w zakresie roszczenia o wydanie nieruchomości. Z tego tytułu należał mu się zwrot kosztów procesu w wysokości łącznie 4800 zł, w tym 2400 zł za I instancję (§ 10 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) zw. § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), 1800 zł za II instancję (§ 10 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r.) oraz 600 zł (opłata sądowa od pozwu)

Z kolei pozwanemu W. R. (1) w postępowaniu przed sądem I instancji należał się zwrot kosztów procesu w kwocie 7200 zł. Kwota ta stanowi honorarium pełnomocnika procesowego pozwanego, ustalone na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002 r. (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461) zw. § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800), w którym wskazano, że do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji.

Rozliczenie kosztów należnych powodowi od pozwanych w łącznej wysokości wynoszącej 4 800 zł, przy kosztach należnych pozwanemu W. R. (1) od powoda w kwocie 7 200 zł, dokonane na podstawie zasady stosunkowego ich rozliczenia, uzasadniało zasądzenie od powoda na rzecz na rzecz pozwanego W. R. (1) kwoty 2 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję, o czym sąd apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 i art. 108 § 1 KPC.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają normy z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c. Kwota 8100 zł ustalona została na podstawie § 2 pkt 7 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

Halina Zarzeczna Agnieszka Bednarek-Moraś Małgorzata Gawinek