

Sygn. akt I ACa 558/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SSA Iwona Wiszniewska (spr.) SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

przeciwko J. S. (1)

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego J. S. (1)

przeciwko Gminie Miasto S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 marca 2015 r., sygn. akt I C 908/11

### ***I. zmienia zaskarżony wyrok:***

***1. w punktach II i III w ten sposób, że zasądza od pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. na rzecz powoda wzajemnego J. S. (1) kwotę 664.530,46 zł (sześćset sześćdziesiąt cztery tysiące pięćset trzydzieści złotych czterdzieści sześć groszy) i oddala powództwo wzajemne w pozostałej części,***

***2. w punkcie V tylko o tyle, że przyjmuje zasadę, że powód wzajemny J. S. (1) wygrał sprawę w 59% (pięćdziesięciu dziewięciu procentach), zaś pozwana wzajemna Gmina Miasto S. w 41% (czterdziestu jeden procentach),***

***II. oddala apelację powoda wzajemnego w pozostałej części,***

**III. oddala apelację pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S.,**

**IV. zasądza od Gminy Miasto S. na rzecz J. S. (1) kwotę 4.000 zł (cztery tysiące złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,**

**V. nakazuje pobrać od Gminy Miasto S. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3.225 zł (trzy tysiące dwieście dwadzieścia pięć złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania apelacyjnego.**

**SSA T. Żelazowski SSA D. Rystał SSA I. Wiszniewska**

Sygn. akt I ACa 558/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 marca 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo główne (pkt I); zasądził od pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. na rzecz powoda wzajemnego J. S. (1) kwotę 600.046,46 zł (pkt II); oddalił powództwo wzajemne w pozostałej części (pkt III); pozostawił referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów procesu w sprawie z powództwa głównego, przy przyjęciu zasady, że pozwany główny J. S. (1) wygrał sprawę w całości (pkt IV); pozostawił referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów procesu i nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie z powództwa wzajemnego, przy przyjęciu zasady, że powód wzajemny J. S. (1) wygrał sprawę w 53 %, zaś pozwana wzajemna Gmina Miasto S. w 47 % (pkt V).

Sąd Okręgowy powyższe rozstrzygnięcie wydał po dokonaniu następujących ustaleń i wniosków:

Przy ulicy (...) w S. znajduje się nieruchomość gruntowa, oznaczona obecnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...) z obręb numer (...) o powierzchni 0,3416 hektara. Na terenie powyższej nieruchomości do 1980 roku znajdował się budynek mieszkalny, tzw. leśniczówka oraz dwa budynki gospodarcze, w tym jeden podziemny. Budynek mieszkalny został wybudowany około 1916 roku jako gospoda z częścią mieszkalną. Bezpośrednio po wojnie budynek ten był użytkowany jako leśniczówka, a następnie do 1978 roku jako budynek wielorodzinny dla pracowników Przedsiębiorstwa (...) w S..

W latach 1977 - 1979 roku przez Biuro (...) w S. została opracowana dokumentacja techniczna przebudowy istniejącego domu mieszkalnego - dawnej leśniczówki na zajazd z częścią gastronomiczną i hotelową. Jako inwestor występowało wówczas Przedsiębiorstwo (...) w S.. Część uzgodnień zawartych w części opisowych projektu wydanych została jednak na zlecenie (...) Przedsiębiorstwa (...) w S..

W dniu 13 września 1979 roku zostało wydane pozwolenie na inwestycję polegającą na przebudowie i rozbudowie istniejącego domu mieszkalnego - dawnej leśniczówki na zajazd z częścią gastronomiczną i hotelową. Przy czym w tym czasie budynek mieszkalny - tzw. leśniczówki był obiektem wolnostojącym, dwu - i jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony. Obiekt ten miał powierzchnię użytkową około 453,55 m<sup>2</sup>, w tym piwnice - 62,43 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na parterze - 198,13 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na piętrze - 192,99 m<sup>2</sup>. Jeden z budynków gospodarczych stanowił budynek wolnostojący, jedno kondygnacyjny, niepodpiwniczony z wysokim dachem, a w budynku tym był urządzone warsztat i garaż. Drugi budynek stanowił przedwojenny bunkier żelbetonowy wbudowany w skarpe, w którym po wojnie znajdował się magazyn.

W dniu 1 grudnia 1979 roku pomiędzy Przedsiębiorstwem (...) w S. a (...) Przedsiębiorstwem (...) w S. została zawarta w formie pisemnej umowa, której podstawą była decyzja Wiceprezydenta Miasta S. z dnia 26 września 1977 roku. W § 1 tej umowy Przedsiębiorstwo (...) w S. oświadczyło, że daje bez wyłączenie ze swojego stanu posiadania, a (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. bierze w użytkowanie działkę leśną wraz z istniejącą na niej zabudową: budynkiem 2 – kondygnacyjnym, podpiwniczonym i wysoki dachem, która to działka w rejestrze powierzchniowym lasów komunalnych nosi numer 120 t i ma powierzchnię 0,20 hektara. W opisie nieruchomości wskazano, że jest to

osada leśna, budynek 2 – kondygnacyjny, zabudowania gospodarczej i podwórko – 298 m<sup>((2))</sup> wraz z ogrodzeniem 241 metrów bieżących. W § 2 tej umowy postanowiono, że Przedsiębiorstwo (...) w S. wspólnie z (...)Przedsiębiorstwem (...) w S. przeprowadzi pełną inwentaryzację zieleni i obiektów znajdujących się na działce przekazanej w użytkowanie i z tą chwilą (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. przejmie odpowiedzialność za zachowanie zieleni i obiektów w stanie niepogorszonym. W § 2a umowy postanowiono, że budynek i obiekty gospodarcze zostaną przekazane odrębnym protokołem, który będzie stanowił załącznik do umowy. W § 3 umowy ustalono, że dokonywanie jakichkolwiek zmian przedmiotu umowy /niezgodnych z projektem/ wymaga zgody Przedsiębiorstwa (...) w S.. Warunkiem wstępnym zgody jest wymóg, aby zmiany te harmonizowały ze środowiskiem leśnym. W § 4 umowy (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. zobowiązywało się do utrzymania przekazanego terenu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do utrzymania znajdującej się na nim zieleni w należyłym stanie. W § 5 umowy ustalono, że (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. jako użytkownik przedmiotów umowy ponosić będzie wszelkiego rodzaju koszty związane z ich należyłym utrzymaniem. W § 5 umowy ustalono, że umowa zawarta jest na czas do 31 grudnia 2000 roku. W § 9 umowy postanowiono, że opłata za dzierżawę terenu wynosi 600 złotych w stosunku rocznym, zaś opłata dzierżawna za budynek i obiekty gospodarcze określona zostanie w protokole zdawczo – odbiorczym środka trwałego, który stanowi załącznik do umowy. Ustalono także, że należność z tytułu czynszu dzierżawnego w pierwszej kolejności przeznaczają się na spłatę kosztów inwestycji odbudowy grotty, a po jej spłaceniu będzie przekazywana Przedsiębiorstwu (...) w S.. W § 11 umowy ustalono, że wartość istniejących obiektów na terenie dzierżawionym w dniu zawarcia umowy wynosi 6420.000 złotych.

Sąd I instancji ustalił, że pismem z dnia 28 lutego 1981 roku Wiceprezydent Miasta S. wyraził zgodę na przekazanie w trwałe zarząd i użytkowanie na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...) w S. dwóch obiektów znajdujących się na terenie Parku leśnego S.: budynku byłej leśniczówki przy Jeziorze (...) i sztucznej grotty wraz z przyległym zapleczem.

W latach 1980 - 1982 roku została wykonana inwestycja polegająca na przebudowie i rozbudowie obiektu tzw. dawnej leśniczówki na terenie nieruchomości w S. przy ulicy (...) oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...) z obrębem numer (...). W jej następstwie powstał budynek (...). Jego kubatura wynosiła 3659 m<sup>((3))</sup>, powierzchnia zabudowy - 397 m<sup>((2))</sup> i powierzchnia użytkowa 792 m<sup>((2))</sup>. Dobudowano ponadto nowe skrzydło do wschodniej ściany szczytowej dawnego budynku mieszkalnego jako obiekt jednokondygnacyjny z poddaszem mansardowym nieco niższe niż dotychczasowe i częściowo podpiwniczony. W przebudowanym dawnym budynku mieszkalnym na parterze został urządzone lokal gastronomiczny dla 50 osób i dodatkowo 40 osób na tarasie, z zapleczem kuchennym i socjalnym dla obsługi. Na piętrze i poddaszu został urządzone hotel obejmujący 9 pokoi z łazienkami, pomieszczenia biurowe dla obsługi hotelu i pomieszczenia gospodarcze. W dwóch piwnicach dostępnych z terenu urządzono kotłownię i pomieszczenia gospodarcze. Prace budowlane zostały wykonane zgodnie z projektem, a odstępstwa dotyczyły jedynie zaniechania wykonania zewnętrznych schodów stalowych oraz wykonania podpiwniczenia pod środkową częścią budynku. Przy czym nakłady w zakresie wymiany stropów i elementów zużytych technicznie miały charakter konieczny, natomiast pozostałe nakłady zakwalifikować należy nakłady użyteczne, które podnosiły wartość rynkową nieruchomości.

W latach 90 - tych ubiegłego wieku w budynku (...) wykonano częściowy remont kilku łazienek, który nie był jednak połączony z wymianą zużytej instalacji wewnętrznej. Ponadto prowadzone były prace polegające na malowaniu i układaniu tapet, jednak roboty te uległy technicznemu zużyciu.

Sąd I instancji kolejno ustalił, że wnioskami z dnia 9 września 1994 roku Przedsiębiorstwo (...) w S. wniosło o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...), stwierdzenie tytułu własności oraz przekazanie ich nieodpłatnie wnioskodawcy jako wybudowanych całkowicie z jego środków własnych. Ostatecznymi decyzjami z dnia 29 kwietnia 1995 roku i z dnia 21 kwietnia 1995 roku Wojewoda (...) odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Przedsiębiorstwo (...) w S. prawa użytkowania wieczystego oznaczonych wyżej nieruchomości gruntowych.

Wojewoda (...) decyzją z dnia 8 stycznia 1998 roku stwierdził, że Gmina Miasto S. nabyła z mocy prawa własności nieruchomości zabudowanych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer (...), położonych w obrębie

ewidencyjnym (...). Sąd podał, że następcą prawnym (...) Przedsiębiorstwa (...) w S. jest (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. .

Sąd I instancji dalej ustalił, że w dniu 6 czerwca 2001 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako wydzierżawiającym a J. S. (1) jako dzierżawcą została zawarta w formie pisemnej umowa dzierżawy. W tej umowie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczyło, że władą nieruchomości położoną w S. przy ulicy (...), działka numer (...) oraz posadowionym na tej działce budynkami (...) oraz jest właścicielem nakładów poniesionych na wybudowanie budynków posadowionych na tej działce oraz władającym gruntem. Ustalono, że wydzierżawiający przekazał dzierżawcy powyższy obiekt w dniu 8 czerwca 2001 roku. Powyższa umowa dzierżawy została zawarta na okres 2 lat od dnia 6 czerwca 2001 roku do 5 czerwca 2003 roku.

Sąd I instancji podał, że Gmina Miasto S. w piśmie z dnia 7 kwietnia 2003 roku wezwała J. S. (1) do wydania nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer (...) z obrębu (...) przy ulicy (...), zabudowanej tzw. obiektem (...) w terminie do dnia 24 kwietnia 2003 roku. Kolejno Gmina Miasto S. w piśmie z dnia 7 kwietnia 2003 roku wezwała (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do wydania nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer (...) z obrębu (...) przy ulicy (...), zabudowanej tzw. obiektem (...) w terminie do dnia 24 kwietnia 2003 roku.

W dniu 18 kwietnia 2003 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako wydzierżawiającym a J. S. (1) jako dzierżawcą został zawarty aneks do umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2001 roku polegający między innymi na tym, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas określony do dnia 30 września 2003 roku. J. S. (1) w piśmie z dnia 19 maja 2003 roku skierowanym do Gminy Miasto S. wyraził wolę zawarcia porozumienia w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer (...) z obrębu (...) przy ulicy (...).

W dniu 25 września 2003 roku Gmina Miasto S. wyraziła zgodę na objęcie w zarządzanie przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer (...) z obrębu (...) przy ulicy (...), zabudowanej tzw. obiektem (...) i przejęcie tej nieruchomości od faktycznych użytkowników oraz naliczanie i pobieranie odszkodowania za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Sąd I instancji ustalił także, że Gmina Miasto S. w piśmie z dnia 26 września 2003 roku wezwała J. S. (1) do wydania nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer (...) z obrębu (...) przy ulicy (...), zabudowanej tzw. obiektem (...) do dnia 10 listopada 2003 roku, wskazując, że stroną przejmującą będzie (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oraz informując, że do czasu opuszczenia nieruchomości będzie obciążać użytkownika nieruchomości odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

W dniu 30 listopada 2003 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako wydzierżawiającym a J. S. (1) jako dzierżawcą został zawarty aneks do umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2001 roku polegający między innymi na tym, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas nieokreślony.

W piśmie z dnia 15 czerwca 2004 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poinformowała J. S. (1) w związku z użytkowaniem nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) - (...) zostanie naliczone odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 5400 złotych miesięcznie.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że w 2004 roku Gmina Miasto S. wniosła pozew przeciwko J. S. (1) o nakazanie wydania mu nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), który zainicjował postępowanie przed Sądem Rejonowym w Szczecinie w sprawie o sygnaturze akt XI GC 1106/04. Przy czym postępowanie to zostało umorzono z uwagi na cofnięcie pozwu. Jednocześnie w toku powyższego postępowania w dniu 24 listopada 2004 roku odbyło się spotkanie pomiędzy przedstawicielami Gminy Miasto S. i (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w sprawie przejęcia nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) i

nieruchomości zabudowanej położonej przy ulicy (...) w S. - (...) oraz dokonania wzajemnych rozliczeń dotyczących nakładów na te nieruchomości oraz opłat należnych za bezumowne użytkowanie.

W piśmie z dnia 27 czerwca 2005 roku Gmina Miasto S. poinformowała Dyrektora Zakładu (...) w S., że zostało uzgodnione z J. S. (1), iż w zamian za zwolnienie przez niego Gminy Miasta S. z zobowiązań wobec (...) do zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość (...) i (...) zostanie on zwolniony z obowiązku płacenia czynszu dzierżawnego przez okres trzech lat, który w umowie powinien zostać określony na kwotę 4000 złotych miesięcznie.

Kolejno w piśmie z dnia 5 lipca 2005 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poinformowała J. S. (1), że w dniu 17 lipca 2005 roku nastąpi protokolarne nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) - tzw. (...) przez Zakład (...) w S. i zaproszono J. S. (1) do stawienia się w tym terminie w celu omówienia spraw związanych z przejściem w zarządzanie użytkowanej nieruchomości. Sąd I instancji zaznaczył, że w dniu 14 lipca 2005 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako cedentem a J. S. (1) jako cesjonariuszem została zawarta w formie pisemnej umowa cesji. W tej umowie (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczyło, że przysługuje mu wierzytelność wobec Gminy Miasto S. wynikająca z poniesienia przez nią nakładów lub jego poprzedników lub osoby wykonujące posiadanie w jego imieniu lub z jego upoważnienia władą nieruchomości położoną w S. przy ulicy (...), działka numer (...) - tzw. (...), których wartość wynosi 741460 złotych powiększone o odsetki ustawowe za opóźnienie. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczyło, że przenosi na rzecz J. S. (1) opisaną wyżej wierzytelność wraz ze wszelkimi związanymi z nią prawami, w szczególności roszczeniami o odsetki ustawowe, zaś J. S. (1) nabywa tą wierzytelność i z tytułu dokonanego przelewu zapłaci na rzecz cedenta kwotę 260.000 złotych płatną w terminie 30 dni od zawarcia niniejszej umowy przelewem na rachunek bankowy wskazany przez cedenta

W dniu 23 listopada 2005 roku odbyły się kolejne negocjacje pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i J. S. (1) w sprawie zawarcia umowy najmu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) - (...), w trakcie których (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zaproponowała zawarcie nowej umowy najmu na warunkach określonych w piśmie z dnia 25 sierpnia 2004 roku, na co J. S. (1) nie wyraził zgody, zwłaszcza w zakresie okresu obowiązywania umowy i gwarancji trwałości stosunku najmu po remoncie obiektu.

W piśmie z dnia 6 czerwca 2006 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poinformowała J. S. (1), że Gmina Miasto S. podtrzymała decyzję w sprawie warunków zawarcia umowy najmu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) - (...). Jednocześnie zwrócił uwagę Sąd, że w dniach 19 czerwca 2006 roku i 4 sierpnia 2006 roku odbyły się negocjacje pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i J. S. (1) w sprawie zawarcia umowy najmu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) - (...), jednak strony nie doszły do porozumienia w przedmiocie ustalenia stawek czynszu najmu i odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W piśmie z dnia 23 października 2006 roku Gmina S. poinformowała J. S. (1), że wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) - (...) na okres 3 lat od dnia podpisania umowy przy przyjęciu czynszu najmu w wysokości 4000 złotych netto, który stanowić będzie także podstawę do ustalenia odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości od dnia 25 września 2003 roku. Jednocześnie wskazano, że umowa powinna zostać zawarta do 15 listopada 2006 roku. W związku z powyższym w piśmie z dnia 7 listopada 2006 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wezwała J. S. (1) do zgłoszenia się celem zawarcia umowy najmu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. (...) - (...)."

Zaakcentował Sąd, że w piśmie z dnia 15 listopada 2006 roku J. S. (1) poinformował pełnomocnika (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., że nie widzi możliwości podpisania przedstawionego mu projektu umowy jako niezgodnej z prawem w części dotyczącej spłaty odszkodowania za bezumowne użytkowanie nieruchomości. Nadto w piśmie z dnia 6 grudnia 2006 roku adwokat L. L. działający w imieniu J. S. (1) poinformował Gminę Miasto S., że jest zainteresowany zawarciem umowy najmu nieruchomości przy ulicy (...) w S., jednak warunki zaproponowane przez Gminę S. są nie do przyjęcia. Jednocześnie wskazał, że poczynił nakłady na te nieruchomości i przysługuje mu roszczenie o zwrot tych nakładów, a także nakładów poczynionych przez (...), które przejął zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami z Gminą S..

W piśmie z dnia 22 lutego 2007 roku Gmina Miasto S. wezwała J. S. (1) do zapłaty kwoty 142142,86 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie nieruchomości przy ulicy (...) w S. za okres od 13 lutego 2004 roku do 31 stycznia 2007 roku. Przy czym w piśmie z dnia 6 marca 2007 roku adwokat L. L. działający w imieniu J. S. (1) poinformował pełnomocnika (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., że nie uznaje roszczenia o zapłatę 142142,86 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie nieruchomości przy ulicy (...) w S. i jednocześnie wskazał, że będzie dochodził zwrotu poczynionych nakładów na te nieruchomości, w tym także nakładów poczynionych przez (...), które przejął zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami z Gminą S..

Sąd I instancji ustalił również, że na skutek powództwa wytoczonego przez Gminę Miasto S. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 21 września 2009 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 693/07:

I/ nakazał pozwanemu z pozwu głównego J. S. (1), aby wydał powódce z pozwu głównego Gminie Miasto S. nieruchomość zabudowaną o powierzchni 3.416 m<sup>2</sup>, położoną w S. przy ulicy (...), obejmującą działkę nr (...) z obrębu (...) w D.- w stanie wolnym od osób i rzeczy prawa pozwanego reprezentujących;

II/ oddalił zarzut zatrzymania zgłoszony przez pozwanego z pozwu głównego;

III/ oddalił powództwo wzajemne w całości;

IV/ przyznał powódce Gminie Miasto S. od pozwanego J. S. (1) kwotę 600 złotych tytułem zwrotu opłaty sądowej, oraz kwotę 2.928 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego związanych z żądaniem pozwu głównego;

V/ zasądził na rzecz pozwanej z pozwu wzajemnego Gminy Miasto S. od powoda z pozwu wzajemnego kwotę 8.784 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego związane z żądaniem pozwu wzajemnego;

VI/ zasądził od J. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Szczecinie) kwotę 1.114,77 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie prawomocnym wyrokiem z dnia 4 marca 2010 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 758/09 oddalił apelację J. S. (1) od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 21 września 2009 roku w sprawie o sygn. akt I C 693/07 oraz zasądził od pozwanego - powoda wzajemnego J. S. (1) na rzecz powódki - pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. kwotę 5400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd I instancji nadto podkreślił, że na skutek powództwa wytoczonego przez Gminę Miasto S. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 21 września 2009 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 389/07:

I/ zasądził od pozwanego J. S. (1) na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 142142,86 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 maja 2007 roku

II/umorzył postępowanie w zakresie powództwa wzajemnego;

III/ przyznał powódce z pozwu głównego od pozwanego z pozwu głównego kwotę 7108 tytułem zwrotu kosztów sądowych;

IV/ przyznał powódce z pozwu głównego od pozwanego z pozwu głównego kwotę 4392 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego związanego z powództwem głównym i kwotę 4392 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego związanego z powództwem wzajemnym.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie po rozpoznaniu apelacji J. S. (1) od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 21 września 2009 roku w sprawie o sygn. akt I C 389/07 prawomocnym wyrokiem z dnia 4 marca 2010 roku w sprawie o sygn. akt I ACa 758/09 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił punkt III orzeczenia oraz zmienił punkt IV o tyle tylko, że w miejsce rozstrzygnięcia zasądzającego należność związaną z powództwem wzajemnym orzeka o

oddaleniu wniosku powódki w tym zakresie, zaś w pozostałym zakresie apelację oddalił oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2700 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W oparciu o tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 21 września 2009 roku sygnatura akt I C 693/07 i wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 4 marca 2010 roku sygnatura akt I ACa 758/09, zaopatrzonych w klauzulę wykonalności z dnia 26 kwietnia 2010 roku Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim - M. O. na wniosek wierzyciela Gminy Miasto S. prowadził postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi J. S. (1) w sprawie o sygn. akt Km 3390/10. Sąd Okręgowy podał, że w toku powyższego postępowania Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim - M. O. w dniu 16 czerwca 2010 roku przeprowadził czynności egzekucyjnego polegające na wydaniu Gminie Miasto S. nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ulicy (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr (...) z obrębem (...) w D. o powierzchni 3.416 m<sup>((2))</sup>.

Sąd I instancji zaznaczył, że w tym czasie na nieruchomości posadowiony był budynek gastronomiczno - hotelowy tzw. (...) oraz dwa budynki gospodarcze. Budynek (...) był po przebudowie i dobudowie wykonanej zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją projektową. Obiekt ten miał powierzchnię użytkową 749,49 m<sup>((2))</sup>, w tym piwnice - 131,37 m<sup>((2))</sup>, pomieszczenia na parterze - 316,04 m<sup>((2))</sup>, pomieszczenia na piętrze - 302,08 m<sup>((2))</sup>. Stan konstrukcji budynku był średni, wymagał wymiany wielu elementów konstrukcyjnych, prace wykończeniowe wykonania w całości, ponadto w całości należało wykonać instalacje wewnętrzne, a standard wykończenia pomieszczeń był niski.

Podkreślił Sąd, że komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim - M. O. postanowieniem z dnia 29 czerwca 2010 roku ustalił koszty egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 3390/10 na kwotę 105407,68 złotych i wezwał dłużnika J. S. (1) do zapłaty powyższej kwoty w terminie 7 dni od doręczenia niniejszego postanowienia pod rygorem jej wyegzekwowania.

Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim - M. O. postanowieniem z dnia 22 listopada 2011 roku wydanym w sprawie egzekucyjnej o sygn. KM 3390/10:

1. uznał się niewłaściwym do dalszego prowadzenia sprawy i przekazał sprawę Km 3390/10 Komornikowi Sądowemu przy Sądzie Rejonowym Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie - R. W.,
2. ustalił koszty egzekucyjne w sprawie o sygn. akt Km 3390/10 na kwotę 1587,15 złotych i obciążył nimi dłużnika J. S. (1) do kwoty 179,55 złotych;
3. ustalił zaległość dłużnika J. S. (1) na łączną kwotę 107143 złotych, w tym dla wierzyciela kwotę 1555,99 złotych tytułem kosztów zastępstwa w procesie + 105408,36 złotych tytułem opłaty ustalonej postanowieniem z dnia 29 czerwca 2010 roku + 179,55 złotych tytułem kosztów postępowania.

Sąd I instancji sprecyzował, że do chwili obecnej nie doszło do wyegzekwowania od J. S. (1) na rzecz Gminy Miasto S. kwoty 107143 złotych objętej postanowieniem Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim - M. O. z dnia 22 listopada 2011 roku w sprawie o sygn. akt Km 3390/10 . Przy czym w piśmie z dnia 15 czerwca 2011 roku adwokat D. S. działający jako pełnomocnik J. S. (1) złożył oświadczenie Gminie Miasto S. o potrąceniu, na podstawie której dokonał potrącenia wierzytelności Gminy Miasta S. z tytułu bezumownego korzystania przez J. S. (1) z nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) w okresie od 1 października 2009 roku do 16 czerwca 2010 roku w łącznej kwocie 34269,64 złotych z wierzytelnością J. S. (1) w stosunku do Gminy Miasta S. z tytułu nierozliczonych nakładów użytecznych poniesionych na wyżej wymienioną nieruchomość w okresie od 6 marca 1980 roku do czerwca 2001 roku przez Przedsiębiorstwo (...), której wysokość wynosi 1.159.300 złotych.

Pismem z dnia 3 października 2014 roku Gmina Miasto S. złożyła oświadczenie J. S. (1), że dokonuje potrącenia wierzytelności Gminy Miasta S. w kwocie 107143,90 złotych z tytułu kosztów prowadzonego przez Komornika Sądowego M. O. postępowania egzekucyjnego KM 3390/10 z dochodzoną przez J. S. (1) w procesie przed Sądem

Okręgowym w Szczecinie sygn. akt 908/11 wierzytelnością o zwrot nakładów. Wskazano jednocześnie, że oświadczenie to jest składane z ostrożności na wypadek uznania przez sąd Okręgowy w Szczecinie rozpoznający powództwo wzajemne w sprawie I C 908/11, że przysługuje ono J. S. (1). Jednocześnie podano, że wartość kosztorysowa nakładów poniesionych w latach 1980 - 1982 na rozbudowę i przebudowę budynków znajdujących się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i cen z drugiego kwartału 2010 roku wynosi 835.633,55 złotych. Przy czym wartość kosztorysowa nakładów poniesionych w latach 1980 - 1982 na rozbudowę i przebudowę budynków znajdujących się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i cen z drugiego kwartału 2010 roku - z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego - wynosi 589.369 złotych.

Sąd kolejno podał, że wartość kosztorysowa nakładów poniesionych w latach 1980 - 1982 na rozbudowę i przebudowę budynków znajdujących się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i cen z drugiego kwartału 2014 roku wynosi 795.842,91 złotych. Natomiast wartość kosztorysowa nakładów poniesionych w latach 1980 - 1982 na rozbudowę i przebudowę budynków znajdujących się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i cen z drugiego kwartału 2014 roku - z uwzględnieniem stopnia zużycia technicznego wynosi 563,476 złotych.

Sąd I instancji ustalił także, że wartość rynkowa nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i cen rynkowych z dnia 16 czerwca 2010 roku wynosiła 2.101.188 złotych, przy przyjęciu, że wartość 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej wynosiła 2803,49 złotych. Przy czym wartość rynkowa nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i obecnych cen rynkowych wynosiła 2.123.020 złotych, przy przyjęciu, że wartość 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej wynosiła 2854,78 złotych. Wyszczególnił Sąd, że nakłady poniesione w latach 1980 - 1982 na rozbudowę i przebudowę budynków znajdujących się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i cen rynkowych z dnia 16 czerwca 2010 roku zwiększyły wartość powyższej nieruchomości o kwotę 805944 złotych, która odpowiadała wartości rynkowej powierzchni użytkowej pomieszczeń, o jaką zwiększył się budynek tzw. (...) na skutek powyższej inwestycji, a bez tych nakładów wartość nieruchomości wynosiłaby 1.295.244 złotych. Jednocześnie ustalił Sąd, że nakłady poniesione w latach 1980 - 1982 na rozbudowę i przebudowę budynków znajdujących się na nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i aktualnych cen zwiększyły wartość powyższej nieruchomości o kwotę 828.235 złotych, która odpowiadała wartości rynkowej powierzchni użytkowej pomieszczeń, o jaką zwiększył się budynek tzw. (...) na skutek powyższej inwestycji. Bez tych nakładów wartość nieruchomości wynosiłaby 1.294.785 złotych.

Sąd I instancji zaakcentował, że powyższe kwoty nie uwzględniają wartości nakładów polegających na wykonaniu nieprzewidzianych w projekcie pomieszczeń piwnicznych o powierzchni 80 m<sup>2</sup>. Przy czym istnieje możliwość zalegalizowania powyższych robót budowlanych, a szacunkowy koszt legalizacji tych robót budowlanych wyniósłby maksymalnie kwotę 10.000 złotych.

W ocenie Sąd orzekającego w pierwszej instancji, powództwo główne nie zasługiwało na uwzględnienie, natomiast powództwo wzajemne okazało się częściowo zasadne.

Sąd I instancji mając na uwadze treść przepisu art. 224 k.c. wskazał, że w rozpoznawanej sprawie powódka Gmina Miasto S. domagała się zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego J. S. (1) z nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji głównej jako działka numer (...) w okresie od 1 października 2009 roku do 16 czerwca 2010 roku.



Na wstępie Sąd wskazał, że w rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostaje, iż Gminie Miastu S. przysługuje prawo własności oznaczonej wyżej nieruchomości, co wynika z decyzji Wojewody (...) z dnia 8 stycznia 1998 roku stwierdzającej nabycie z mocy prawa przez powódkę między innymi nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji głównej jako działka numer (...). Jest także bezsporne, że pozwany J. S. (1) w okresie od 1 października 2009 roku do 16 czerwca 2010 roku faktycznie władał oznaczoną wyżej nieruchomością. Obecnie nie stanowi również sporu, że w tym czasie pozwanemu nie przysługiwało skuteczne w stosunku do właściciela nieruchomości uprawnienie do jej posiadania. Wprawdzie pozwany J. S. (1) w dniu 6 czerwca 2001 roku zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako wdzierżawiającym umowę dzierżawy dotyczącą nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), jednak powyższa czynność prawna miała jedynie skutek obligacyjny i nie mogła wywołać skutków prawnych w stosunku do Gminy Miasto S., która nie była stroną tej umowy. Podkreślił Sąd, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. samo było dzierżawcą nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), przy czym przysługujące jej prawo dzierżawy wygasło z dniem 31 grudnia 2000 roku. W konsekwencji (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nie było uprawnione do rozporządzenia powyższą nieruchomością na rzecz pozwanego J. S. (1). Zdaniem Sądu powyższe okoliczności prowadzą do wniosku, że pozwany J. S. (1) nie miał skutecznego w stosunku do powódki uprawnienia do posiadania nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...). W tym stanie rzeczy uznał Sąd, że powódka Gmina Miasto S. może dochodzić od pozwanego roszczeń przewidzianych w art. 224 – 225 k.c.

Sąd I instancji zważył, że istotny w badanej sprawie był okres od 1 października 2009 roku do 16 czerwca 2010 roku, bowiem ten okres został objęty żądaniem pozwu. Podkreślił Sąd, że w tym czasie pozwany J. S. (1) niewątpliwie wiedział, że nie jest uprawniony do władania sporną nieruchomością, bowiem z przedłożonej przez strony korespondencji wynika, że Gmina Miasto S. już w piśmie z dnia 7 kwietnia 2003 roku wezwała J. S. (1) do wydania nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer (...) z obrębu (...) przy ulicy (...), zabudowanej tzw. obiektem (...). Sąd wskazał, że wprawdzie w późniejszym czasie strony prowadziły rokowania w przedmiocie zawarcia umowy najmu powyższej nieruchomości, jednak nie zakończyły się one porozumieniem i z tego względu powódka wytoczyła powództwo przeciwko J. S. (1) o wydanie spornej nieruchomości, przy czym miało to miejsce jeszcze przed dniem 1 października 2009 roku. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że na skutek powództwa wytoczonego przez Gminę Miasto S. Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 21 września 2009 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 693/07 nakazał pozwanemu J. S. (1), aby wydał powódce Gminie Miastu S. nieruchomość zabudowaną o powierzchni 3.416 m<sup>(( 2))</sup>, położoną w S. przy ulicy (...), obejmującą działkę nr (...) z obrębu (...) w D., przy czym wyrok ten stał się prawomocny z dniem 4 marca 2010 roku. W tym stanie rzeczy sąd uznał za oczywiste, że w okresie objętym żądaniem pozwu można przypisać pozwanemu złą wiarę w zakresie władania opisaną wyżej nieruchomością. Z tego względu sąd podał, że do stosunków pomiędzy powodem a pozwanym miał zastosowanie przepis art. 225 k.c., przy czym w rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się od pozwanego wyłącznie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Sąd zważył, że w badanej sprawie na podstawie całokształtu okoliczności można uznać za przyznane przez pozwanego, że okresie od 1 października 2009 roku do 16 czerwca 2010 roku należne powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) odpowiada dochodzonej pozwem kwocie 34269,64 złotych, a do tego wniosku przemawia przede wszystkim fakt, że strona pozwana przeciwstawiła żądaniu pozwu wyłącznie zarzut potrącenia. Sąd w związku z tym rozważył, czy zarzut ten zasługiwał na uwzględnienie. Stosownie do dyspozycji art. 498 § 1 i 2 k.c. Sąd wyszczególnił, że bezspornym jest, iż w piśmie z dnia 15 czerwca 2011 roku pozwany J. S. (1) złożył oświadczenie Gminie Miastu S., na podstawie której dokonał potrącenia wierzytelności Gminy Miasta S. z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) w okresie od 1 października 2009 roku do 16 czerwca 2010 roku w łącznej kwocie 34269,64 złotych z wierzytelnością J. S. (1) w stosunku do Gminy Miasta S. z tytułu nierozliczonych nakładów użytecznych poniesionych na wyżej wymienioną nieruchomość w okresie od 6 marca 1980 roku do czerwca 2001 roku przez Przedsiębiorstwo (...) wynoszących 1.159.300 złotych.

W tym stanie rzeczy wskazał Sąd, że podstawowe znaczenie ma okoliczność, czy pozwanemu J. S. (1) przysługiwało w stosunku do powódki Gminy Miasto S. wierzytelność zgłoszona do potrącenia. Przy czym ustalenie tej okoliczności determinowało także ocenę zasadności powództwa wzajemnego, bowiem J. S. (1) część opisanej wyżej wierzytelności pozostała po umorzeniu wierzytelności przedstawionych do potrącenia do wysokości niższej, czyli do kwoty 34269,64 złotych, objął żądaniem z pozwu wzajemnego. Z tego względu dalsze rozważania Sądu będą dotyczyć zarówno zarzutu potrącenia, jak i powództwa wzajemnego.

W pierwszej kolejności podniósł Sąd, że pozwany – powód wzajemny J. S. (1) wykazał za pomocą dowodu z dokumentu umowy cesji, iż w dniu 14 lipca 2005 roku pomiędzy (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako cedentem a J. S. (1) jako cesjonariuszem została zawarta w formie pisemnej umowa cesji. Sąd wziął pod uwagę, że powódka – pozwana wzajemna Gmina Miasto S. podniosła zarzut pozorności powyższej umowy.

Zaakcentował Sąd, że pozorność jest wadą oświadczenia woli, co wynika choćby z tytułu działu IV części pierwszej kodeksu cywilnego, to ustawodawca więc konsekwentnie i wyraźnie w art. 83 § 1 zdanie drugie k.c. stwierdził, że ważność oświadczenia woli jako składnika czynności ukrytej zależy od właściwości tej czynności, czyli od tego, czy zostały spełnione wszystkie przesłanki ustawowe jej skuteczności, wynikające z przepisów bezwzględnie obowiązujących, przy czym chodzi tu o wymagania zarówno co do treści, jak i formy, a ciężar dowodu pozorności czynności prawnej spoczywają na podmiocie, która podnosi taki zarzut.

Sąd podkreślił, że w badanej sprawie pozwany – powód wzajemny zaprzeczył, aby oświadczenia stron umowy cesji wierzytelności zostały złożone dla pozorów, natomiast powódka – pozwana wzajemna nie potrafiła skutecznie swego zarzutu wykazać, gdyż nie przedstawili żadnego wiarygodnego dowodu wskazującego na prawdziwość ich twierdzeń w tym zakresie. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że do zawarcia umowy cesji wierzytelności doszło w okresie, gdy strony prowadziły rozmowy w przedmiocie zawarcia umowy najmu spornej nieruchomości, przy czym z pism przedłożonych przez strony wynika, że jednym z elementów negocjacji były zobowiązania w stosunku do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość przy ulicy (...) w S., na co wskazuje treść pisma z dnia 27 czerwca 2005 roku. Okoliczność ta wynika również z pisma procesowego pełnomocnika Gminy Miasta S. złożonego w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt XI GC 1106/04, gdzie kwestia ta została poruszana jako jeden z warunków negocjowanej ugody. W tym stanie rzeczy jest zrozumiałe, że w powyższym okresie doszło do zawarcia umowy cesji wierzytelności, na podstawie której (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeniosło na rzecz J. S. (1) wierzytelność z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość przy ulicy (...) w S.. Zdaniem Sądu brak jednocześnie podstaw do przyjęcia, że strony umowy cesji wierzytelności nie chciały wywołać skutku przewidzianego w tej umowie polegającego na nabyciu przez pozwanego – powoda wzajemnego spornej wierzytelności. Do odmiennego wniosku nie może prowadzić przyznana przez pozwanego – powoda wzajemnego okoliczność związana z brakiem zapłaty ceny sprzedaży przewidzianej w umowie przelewu wierzytelności, bowiem jest to kwestia rozliczeń pomiędzy stronami umowy cesji wierzytelności, przy czym wiarygodne są twierdzenia pozwanego – powoda wzajemnego, że w tym zakresie doszło do porozumienia z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S., który zgodził na spełnienie świadczenia po wyegzekwowaniu roszczenia od Gminy Miasto S.. Z powyższych przyczyn Sąd uznał umowę cesji wierzytelności za ważną czynność prawną.

Sąd I instancji zauważył, że przedmiotem powyższej umowy była wierzytelność pieniężna ograniczona do kwoty 741460 złotych. Sąd biorąc pod uwagę, że wierzytelność o zwrot równowartości nakładów ma charakter wierzytelności pieniężnej, zawarcie w umowie jako elementu opisującego wierzytelność konkretnej kwoty pieniężnej, uzasadnia wniosek, że przedmiotem przelewu była wierzytelność o zapłatę tej właśnie kwoty pieniędzy. Do wniosku powyższego prowadzi także wzgląd na fakt, że zawarcie umowy cesji poprzedziło sporządzenie operatu szacunkowego, z którego wynikała przyjęta w powyższej czynności prawnej wartość nakładów na nieruchomość przy ulicy (...) w S.. W tym stanie rzeczy sąd przyjął, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i J. S. (1) zawierając umowę cesji z dnia 14 lipca 2005 roku działali w przekonaniu, że temu pierwszemu podmiotowi przysługuje wierzytelność w stosunku do Gminy Miasto S. z tytułu równowartości poniesionych nakładów wynosząca 741460 złotych i tylko taką wierzytelność

uczynili przedmiotem przelewu pomiędzy powyższymi podmiotami. Sąd biorąc pod uwagę, że pozwany – powód wzajemny J. S. (1) nie naprowadził żadnych dowodów uzasadniających przyjęcie odmiennej wykładni oświadczeń woli stron umowy cesji z dnia 14 lipca 2005 roku, uznał, że nabył on wierzytelność o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości położoną w S. przy ulicy (...) poniesionych przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do kwoty 741460 złotych. Antycypując dalsze rozważania Sąd wskazał, że powyższa konkluzja oznacza, że a priori nie zasługiwałoby na uwzględnienie powództwo wzajemne w części przekraczającej kwotę 707.190,36 złotych [stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaną wyżej kwotą 741460 złotych i objętą zarzutem potrącenia kwotą 34269,64 złotych].

W następnej kolejności Sąd rozstrzygnął, czy (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przysługiwała wierzytelność wobec Gminy Miasto S. o zwrot równowartości nakładów objętych umową cesji z dnia 14 lipca 2005 roku. Na wstępie sąd wskazał, że z twierdzeń pozwanego – powoda wzajemnego wynikało, iż powyższe nakłady polegały przede wszystkim na sfinansowaniu rozbudowy (...) i zostały poniesione przez poprzednika prawnego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. - (...) Przedsiębiorstwo Usług Turystycznych "Pomerania" w S. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku. Przed przystąpieniem do dalszych rozważań zaznaczył Sąd, że okoliczność, iż do poczynienia nakładów na sporną nieruchomość miało dojść w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, wyklucza możliwość oceny roszczenia o zwrot wartości tych nakładów w oparciu o przepisy regulujące stosunki majątkowe pomiędzy właścicielem i posiadaczem, władającego cudzą rzeczą bez tytułu prawnego, to jest na podstawie przywołanego przez strony art. 226 k.c.

W badanej sprawie pozwany – powód wzajemny swoje roszczenia wywodzi z faktu czynienia nakładów przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku. Tym samym do rozliczenia nakładów pomiędzy dzierżawcą [którego następcą prawną na podstawie umowy cesji wierzytelności jest J. S. (1)] a wdzierżawiającym [którego następcą prawnym jest Gmina Miasto S.] należałoby w pierwszej kolejności zastosować postanowienia umowy dzierżawy, a w ich braku odwołać się do przepisów regulujących stosunek dzierżawy. Analiza umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku wskazuje, że jej strony uregulowały jedynie kwestię rozliczenia kosztów odbudowy grotu, która stanowi obiekt posadowionej na nieruchomości oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...), przewidując, że czynsz dzierżawny w pierwszej kolejności przeznacza się na spłatę kosztów powyższej inwestycji. Strony umowy dzierżawy nie uregulowały natomiast sposobu rozliczenia innych nakładów, co oznacza, że w tym zakresie należy odwołać się do przepisów kodeksu cywilnego, przy czym na podstawie art. 694 k.c. odpowiednie zastosowanie w tym zakresie do umowy dzierżawy mają przepisy o najmie. Sąd podniósł, że w badanej sprawie jest bezsporne, że Gmina Miasto S. domagając się wydania nieruchomości zabudowanej, położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...), nie żądała jednocześnie przywrócenia powyższej nieruchomości do stanu poprzedzającego zawarcie umowy dzierżawy. Tym samym na podstawie okoliczności sprawy uznał Sąd, że Gmina Miasto S. zdecydowała się skorzystać z uprawnienia do zatrzymania ulepszeń dokonanych przez dzierżawcę nieruchomości, co nakładało na powódkę – pozwaną wzajemną obowiązek zwrotu równowartości poczynionych nakładów, przy czym legitymację do żądania powyższego świadczenia przysługuje na podstawie umowy cesji wierzytelności pozwanemu – powodowi J. S. (1).

Sąd I instancji zwrócił uwagę na fakt zgodnie z którym w badanej sprawie zasadniczy przedmiot sporu dotyczy samego faktu poczynienia nakładów przez poprzednika prawnego J. S. (1) oraz ich wartości. Z twierdzeń pozwanego – powoda wzajemnego wynika, że nakłady poczynione przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku polegały przede wszystkim na przebudowie i rozbudowie budynku mieszkalnego tzw. leśniczówki, który doprowadziły do przystosowania go do pełnienia funkcji obiektu hotelowo – gastronomicznego, przy czym stosownie do dyspozycji art. 6 k.c. - ciężar wykazania powyższej okoliczności spoczywała na pozwanym – powodzie wzajemnym, albowiem on z tego faktu wywodził skutki prawne. W ocenie Sądu pozwany – powód wzajemny sprostował powyższej powinności procesowej. Do powyższego wniosku prowadzi przede wszystkim analiza dokumentów przedłożonych lub zawnioskowanych przez obie strony oraz opinii biegłych z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości. W tym kontekście Sąd zwrócił uwagę, że treść umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku, zwłaszcza zawarty w niej opis budynków znajdujących się na nieruchomości stanowiących

przedmiot dzierżawy, wskazuje, że w chwili dokonywania powyższej czynności prawnej nie doszło jeszcze do przebudowy i rozbudowy obiektu tzw. (...). Za takim stanowiskiem przemawia fakt, że zgodnie z dokumentacją budowlaną pozwolenie na powyższą inwestycję zostało wydane w dniu 13 września 1979 roku przy czym doświadczenie życiowe wskazuje, że roboty budowlane objęte powyższym pozwoleniem na budowę mogły się rozpocząć dopiero po sezonie zimowym, a więc najwcześniej wiosną 1980 roku.

Konkludując, sąd przyjął, że inwestycja polegająca na przebudowie i rozbudowie budynku znajdującego się na nieruchomości zabudowanej, położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...) nastąpiła w okresie, gdy posiadaczem tej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku było (...) Przedsiębiorstwo (...) w S.. Sąd wziął pod uwagę, że ustalenie powyższej okoliczności nie jest tożsame z przyjęciem, że to właśnie (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. poczyniło powyższe nakłady, aczkolwiek domniemanie faktyczne pozwala na połączeniu obydwu tych okoliczności faktycznych, czyli okresu wykonania nakładów i dzierżawcy, który w tym czasie władał nieruchomością, na której inwestycja została przeprowadzona, jako podmiotu dokonującego nakładów na tę nieruchomość. Podkreślił jednak Sąd, że (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. współpracowało z Przedsiębiorstwem (...) w S. w przygotowaniu tej inwestycji, o czym świadczy fakt, że część uzgodnień zawartych w części opisowych projektu wydanych została na zlecenie Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług (...) w S.. W ocenie Sądu nie ma racjonalnych podstaw do uznania, że to Przedsiębiorstwo (...) w S. miało przeprowadzić i sfinansować roboty budowlane dotyczące tej inwestycji, skoro służyć ona miało działalności (...) Przedsiębiorstwa (...) w S. i zostało przeprowadzone w okresie, gdy władało sporną nieruchomością na podstawie umowy dzierżawy. Konkludując, sąd uznał, że przywołane wyżej argumenty przemawiają za uznaniem, iż to (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. zrealizowało inwestycję polegającą na przebudowie istniejącego budynku mieszkalnego - dawnej leśniczówki na zajazd z częścią gastronomiczną i hotelową, co jest tożsame z poczynieniem nakładów na dzierżawioną nieruchomość.

Sąd czyniąc zakres i wartość powyższych nakładów oparł się przede wszystkim na opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości T. W., która w ocenie sądu – po jej uzupełnieniu - jest w pełni przekonująca. W tym miejscu zaznaczył Sąd, że z opinii biegłej wynika, iż nakłady w zakresie wymiany stropów i elementów zużytych technicznie miały charakter konieczny, natomiast pozostałe nakłady zakwalifikować należy nakłady użyteczne, które podnosiły wartość rynkową nieruchomości. Zaakcentował Sąd, że w rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie przypisać należy tej ostatniej kategorii nakładów, co wynika z faktu, że dyspozycją art. 676 k.c. objęte są wyłącznie ulepszenia rzeczy stanowiącej przedmiot najmu [dzierżawy], prowadzące do zwiększenia jej wartości. W tym miejscu zaznaczył Sąd, że prawidłowe zastosowanie powyższego przepisu wymaga ustalenia, o jaką kwotę zwiększyła się wartość przedmiotu najmu na skutek nakładów ustalona według stanu z dnia zwrotu rzeczy, co w badanej sprawie nastąpiło w dniu 16 czerwca 2010 roku. W tym celu konieczne było ustalenie wartości nieruchomości według stanu i cen z dnia 16 czerwca 2010 roku z jednej strony przy założeniu, że nakłady nie zostały poczynione, zaś z drugiej strony wartości tej samej nieruchomości wraz z istniejącymi nakładami. Przy czym tak powstała różnica wyznacza wartość rynkową nakładów.

Sąd I instancji sprecyzował, że biegła wyjaśniła, że z uwagi na zużycie techniczne nakłady poczynione przez dzierżawcę ustalone według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku nie poprawiły standardu nieruchomości, który ocenić należy jako niski, a zwiększenie wartości nieruchomości należy wiązać wyłącznie z rozbudową budynku zajazdu prowadzącą do zwiększenia powierzchni użytkowej tego obiektu. Tym samym zwiększenie wartości nieruchomości odpowiadało – w największym uproszczeniu – wartości zwiększonej powierzchni na skutek rozbudowy budynku. Wskazał Sąd, że z opinii biegłej z zakresu budownictwa wynika, iż tak ustalona kwota wynosiłaby – według stanu i cen z dnia 16 grudnia 2010 roku - 805.944 złotych, przy czym nie uwzględnia ona nakładów na pomieszczenia piwnicy o powierzchni użytkowej 80 metrów kwadratowych, które zostały wykonane niezgodnie z projektem. Sąd, biorąc pod uwagę, że ciężar dowodu wysokości tych wydatków spoczywałby na powódce – pozwanej wzajemnej Gminie Miastu S., która nie zawnioskowała żadnych dowodów wskazujących na konieczność poniesienia większych wydatków niż przyznana przez stronę przeciwną kwota 10.000 złotych, uznał, że powyższa suma wyznacza wysokość kosztów zalegalizowania pomieszczeń piwnicznych wykonanych bez pozwolenia na budowę. W ocenie Sądu – zważając na to, że nie ma konieczności przywrócenia w tym zakresie budynku do stanu przed wykonaniem robót budowlanych, zaś

istnienie tych pomieszczeń zwiększa powierzchnię użytkową budynku i tym samym ich wartość rynkową – należało je również uwzględnić przy ustalaniu wartości rynkowej poczynionych nakładów. Podniósł Sąd, że z opinii biegłej wynika, iż według stanu na dzień 16 czerwca 2010 roku i cen rynkowych z dnia 16 czerwca 2010 roku wartość 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej spornego budynku wynosiła 2803,49 złotych. Tym samym dodatkowe 80 metrów kwadratowych zwiększa wartość nieruchomości o około 224.279 złotych, co łącznie ze wskazaną wyżej kwotą 805944 złotych wyliczoną przez biegłą daje kwotę 1.030.223 złotych. Po odjęciu od niej przewidywanych wydatków na legalizację pomieszczeń piwnicznych w kwocie 10.000 złotych Sąd otrzymał kwotę 1.020.223 złotych, na jaką należy szacować zwiększenie wartości rynkowej nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) na skutek nakładów poniesionych przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. na rozbudowę i przebudowę budynków znajdujących się na tej nieruchomości, ustaloną na dzień 16 czerwca 2010 roku. W związku z powyższym Sąd uznał za chybione stanowisko powódki – pozwanej wzajemnej, że biegła zastosowała błędny sposób wyliczenia wartości nakładów, bowiem należało zastosować podejście kosztowe.

Sąd mając na uwadze treść przepisu § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego wskazał, że w badanej sprawie Sąd ustalał wpływ nakładów poczynionych na dzierżawcę na wartość rynkową nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy. W związku z powyższym należało ustalić różnicę pomiędzy wartością nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartością nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów. Jednocześnie podkreślił Sąd, że z opinii biegłej wynikało, iż było możliwe określenie wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów, zaś sam zakres nakładów był znaczący. Z tego względu Sąd uznał, że brak było podstaw do ustalenia wartości nakładów według zasad określonych w § 35 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Kierując się powyższymi przesłankami Sąd przyjął za prawidłową metodę ustalenia wartości nakładów zawartą w opinii uzupełniającej biegłej z zakresu budownictwa T. W. i na tej podstawie ustalił wartość tych nakładów, korygując ją jedynie o wartość nakładów związanych z pomieszczeniami piwnicznymi. Przy czym jak wskazano wyżej, tak ustalona wartość nakładów odpowiadała w dniu 16 czerwca 2010 roku kwocie 1.020.223 złotych, która jest większa niż wysokość wierzytelności nabytej w drodze przelewu wierzytelności przez pozwanego – powoda wzajemnego J. S. (1). Zdaniem Sądu oznacza to, że J. S. (1) może dochodzić od Gminy Miasto S. całość wierzytelności stanowiącej przedmiot cesji wierzytelności wynoszącej 741460 złotych, w tym również przedstawić do potrącenia część tej kwoty wynoszącej 34269,64 złotych. To zaś oznaczało, że zarzut potrącenia był zgłoszony skutecznie, prowadząc do umorzenia wierzytelności dochodzonej pozwem głównym w całości, a dodatkowo uzasadniając dochodzenie roszczenia wynikającego z pozwu wzajemnego do kwoty 709190,36 złotych.

Nadto Sąd wziął pod uwagę, że powódka – pozwana wzajemna Gmina Miasto S. podniósł zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego – powoda wzajemnego J. S. (1), jednak ten zarzut zdaniem Sądu jest bezzasadny. Sąd w tym zakresie zważył, że skoro w rozpoznawanej sprawie do faktycznego wydania przedmiotu dzierżawy doszło dopiero w dniu 16 czerwca 2010 roku, to od tej daty liczy się roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 677 w związku z art. 694 k.c., który został przerwany przez wniesienie pozwu wzajemnego, co nastąpiło w dniu 15 czerwca 2011 roku. Z tego względu powódka - pozwana wzajemna Gmina Miasto S. nie mogła podnosząc zarzut przedawnienia uchylić się od zaspokojenia roszczenia pozwanego - powoda wzajemnego J. S. (1) o zwrot nakładów. Z tego względu co do zasady Sąd uznał, że pozwany - powód wzajemny J. S. (1) mógł zgłosić do potrącenia powyższą wierzytelność z wierzytelnością dochodzoną przez powódkę - pozwaną wzajemną, co doprowadziło do umorzenia tej ostatniej wierzytelności w całości jako niższej, a w konsekwencji do oddalenia powództwa głównego w całości, o czym sąd orzekł jak w punkcie I sentencji.

Jak wskazano wyżej, Sąd I instancji po uwzględnieniu części wierzytelności, która uległa umorzeniu w drodze potrącenia, wskazał, że powództwo wzajemne zasługiwałoby na uwzględnienie w zakresie kwoty 707190,36 złotych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotami 741.460 złotych i 34.269,64 złotych. Sąd wziął jednak pod uwagę, że powódka - pozwana wzajemna Gmina Miasto S. zgłosiła do potrącenia z powyższą wierzytelnością przysługującą jej wobec J. S. (1) wierzytelność Gminy Miasta S. w kwocie 107.143,90 złotych z tytułu kosztów prowadzonego przez Komornika

Sądowego M. O. postępowania egzekucyjnego o sygn. KM 3390/10. W istocie, zdaniem Sądu poza sporem pozostaje, że Gmina Miasto S. złożyła powyższe oświadczenie o potrąceniu. Jednocześnie powódka - pozwana wzajemna wykazała za pomocą dowodów z dokumentów urzędowych w postaci odpisów postanowień wydanych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim M. O. w sprawie o sygn. KM 3390/10, że przysługuje jej powyższa wierzytelność wynikająca z prawomocnych orzeczeń organu egzekucyjnego. Podniósł Sąd, że bezsporne jest, iż nie doszło do zapłaty ani wyegzekwowania należności z tego tytułu i w związku z tym Gmina Miasto S. mogła skutecznie przedstawić wierzytelność o zapłatę kwoty 107143,90 złotych do potrącenia z wierzytelnością pozwanego - powoda wzajemnego J. S. (1) dochodzoną w niniejszym postępowaniu, co doprowadziło do jej umorzenia w zakresie kwoty 107143,90 złotych. W ocenie Sądu Okręgowego, z tego względu powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie w części dotyczącej kwoty 600046,46 złotych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotami 707190,36 złotych i 107143,90 złotych, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu Sądu zawartym w punkcie II sentencji.

Powództwo w pozostałej części jako bezzasadne podlega oddaleniu, o czym Sąd ten orzekł w punkcie III sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c., przy czym z uwagi na to, że wszystkie wydatki związane z kosztami opinii biegłych nie zostały rozliczone, pozostawiono referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów procesu, przy jednoczesnym ustaleniu zasad rozdziału tych kosztów.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Sąd uznał, że powódka główna powinna zwrócić pozwanemu głównemu całość poniesionych kosztów procesu dotyczących pozwu głównego. Z tego względu Sąd orzekł jak w punkcie IV sentencji.

Sąd podniósł, że biorąc pod uwagę, iż żądania pozwu wzajemnego zostały uwzględnione jedynie w części, koszty procesu powinny być w myśl art. 100 k.p.c. rozdzielone między strony – stosownie do wyników procesu. Sąd porównując wysokość dochodzonego przez powoda wzajemnego roszczenia z pozwu wzajemnego z wysokością roszczenia zasądzonego w wyroku, przyjął, że J. S. (1) wygrał sprawę w 53 %, zaś w pozostałym zakresie – tj. w 47 % sprawę wygrała Gmina Miasto S.. Kierując się powyższymi przesłankami Sąd orzekł jak w punkcie V sentencji.

Sąd I instancji biorąc pod uwagę, że w zakresie objętym powództwem wzajemnym pozostały nieuiszczone koszty sądowe w postaci części opłaty sądowej od pozwu wzajemnego oraz nierozliczone wydatki na koszty opinii biegłych, wskazał, iż należało na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ustalić w sposób analogiczny zasady obciążenia tymi kosztami stron, przy pozostawieniu szczegółowych wyliczeń referendarzowi sądowemu. W tym stanie rzeczy Sąd rozstrzygnął jak w punkcie V sentencji.

Sąd wskazał, że pominął zawnioskowane przez pozwanego - powoda wzajemnego J. S. (1) dowody z zeznań świadków i dokumentów zawnioskowanych w piśmie z dnia 10 kwietnia 2012 roku jako złożone po upływie terminu wyznaczonego tej stronie do złożenia pisma przygotowawczego w trybie art. 207 § 3 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 3 maja 2012 roku. Z analogicznych przyczyn Sąd pominął dowody z dokumentów zawnioskowane przez powódkę - pozwaną wzajemną w piśmie z dnia 15 kwietnia 2014 roku.

Powyższy wyrok zaskarżyły obie strony.

Pozwany – powód wzajemny wniósł apelację co do rozstrzygnięć zawartych w punktach III i V sentencji.

Wyrokowi powyższemu w zaskarżonym zakresie zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

1. art. 509 § 1 k.c. w związku z postanowieniami § 1 pkt 1 i § pkt 1 i 2 umowy cesji wierzytelności poprzez jego błędną wykładnię a mianowicie błędne przyjęcie, że wobec pieniężnego charakteru wierzytelności będącej przedmiotem umowy cesji zawarcie w umowie cesji jako elementu opisującego wierzytelność konkretnej kwoty pieniężnej, uzasadnia wniosek, że przedmiotem przelewu była wierzytelność o zapłatę tej właśnie kwoty pieniędzy, w sytuacji kiedy z postanowień umowy cesji wynika, że cedentowi przysługuje wierzytelność wynikająca z poniesionych

przez niego nakładów a podana w umowie kwota będąca następstwem wykonania operatu szacunkowego miała charakter jedynie informacyjny, a umowa cesji nie wymagała w ogóle wskazywania konkretnej kwoty wierzytelności,

2. art. 65 § 2 k.c. w związku z postanowieniami § 1 i 2 umowy cesji wierzytelności z dnia 14 lipca 2005 r. przez jego błędne zastosowanie, tj. dokonanie wykładni treści powołanej wyżej umowy z pominięciem zbadania jej celu oraz zgodnego zamiaru stron,

3. § 1 i 2 umowy cesji z dnia 14 lipca 2005 r. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że strony ograniczyły w umowie cesji możliwość żądania zapłaty z tytułu poniesionych nakładów jedynie do kwoty 741.460 zł a nie do rzeczywistej jej wartości określonej w opinii biegłego sądowego jako 1.020.223 zł.

II. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c.:

a) przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału zebranego w sprawie oraz poczynienie ustaleń sprzecznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przez przyjęcie, że strony ograniczyły w umowie cesji możliwość żądania zapłaty z tytułu poniesionych nakładów jedynie do kwoty 741.460 zł,

b) przez przypisanie nadmiernego znaczenia stwierdzeniom zawartym w umowie cesji wierzytelności, z których wynika, że wartość nakładów na dzień sporządzania umowy cesji wynosi orientacyjnie około 741.460,00 zł i wyprowadzenie z powyższego wniosku, że wpisując przedmiotową kwotę do umowy, strony ograniczyły wielkość poniesionych nakładów do tej właśnie kwoty,

2) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. art. 65 § 1 k.c. i art. 509 § 1 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i błędną interpretację zapisów umowy cesji, co doprowadziło do przyjęcia, że wierzytelność powoda wzajemnego nabyta w ramach umowy cesji została ograniczona jedynie do kwoty 741.460,00 zł,

3) art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów i w rezultacie przyjęcie, że powód wzajemny nie wykazał, że przysługuje mu wierzytelność w kwocie rzeczywistej ustalonej przez biegłego sądowego,

4) naruszenie art. 328§2 k.p.c. poprzez pominięcie przy ocenie dowodów dokonanej wykładni postanowień łączącej strony umowy, z których wynika, że intencją stron nie było limitowanie wierzytelności będącej przedmiotem umowy cesji jedynie do kwoty 741.460,00 zł

Mając na uwadze powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) kwoty 878.809,46 zł oraz zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kosztów postępowania przed Sądem I instancji wg norm przepisanych oraz zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych oraz kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany – powód wzajemny szczegółowo umotywowwał zarzuty podniesione w petitum apelacji.

Powódka – pozwana wzajemna zaskarżyła powyższe rozstrzygnięcie w części, w zakresie punktu I, II, IV i V jednocześnie mu zarzucając :

1. Naruszenie prawa materialnego przez:

a) niezastosowanie art. 33, 35, 37 i art. 58 kc oraz art. 12 i 163 pkt 5 ksh do oceny zdolności prawnej i zdolności do czynności prawnej podmiotu, określonego jako cedent w umowie cesji z dnia 14.07.2005 r., czyli „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem (...), REGON: (...), NIP: (...)”. W efekcie tego błędu Sąd nie ustalił- a winien to uczynić z urzędu- że cedent nie był nigdy wpisany do rejestru KRS oraz, że w dacie tej wpisany był do rejestru podmiot o takiej samej nazwie, ale innym

nr KRS, REGON i NIP, a mianowicie „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), ale z nr KRS (...), REGON (...), NIP: (...), oraz podmiot o innej nazwie, ale takim samym numerze KRS i REGON, co określony w nazwie cedenta ( spółka (...) Sp. z o.o. nr KRS: (...), REGON: (...)). W konsekwencji Sąd I instancji nie ustalił, że umowa cesji jest nieważna z mocy prawa (art. 58 kc) i nie może stanowić dowodu na istnienie wierzytelności powoda wzajemnego, wobec czego powództwo wzajemne powinno zostać oddalone.

b) zastosowanie art. 693 kc do oceny umowy z dnia 11.12.1979 r. mimo braku elementu koniecznego do uznania tej umowy za umowę dzierżawy, tj. braku zobowiązania (...) do zapłaty określonego czynszu za budynek i obiekty gospodarcze; jednoczesne niezastosowanie art. 252 kc do oceny tej umowy jako umowy o oddanie w użytkowanie, ewentualnie niezastosowanie przepisów ogólnych zobowiązań do oceny tej umowy jako umowy nienazwanej - w efekcie czego Sąd wadliwie określił zakres i charakter nakładów oraz termin przedawnienia roszczenia o ich zwrot, co skutkowało uznaniem wierzytelności powoda wzajemnego jako nieprzedawnionej i uznaniem skuteczności potrącenia, choć powinna ona zostać uznana jako przedawniona i niepodlegającą potrąceniu, czego skutkiem powinno być zasądzenie powództwa Gminy i oddalenie powództwa powoda wzajemnego,

c) niezastosowanie art. 256, 258 i 260 kc do określenia charakteru i zakresu nakładów, jakie zobowiązane było czynić na nieruchomości (...) Przedsiębiorstwo (...) w S. - w efekcie czego Sąd błędnie ustalił, że obowiązkiem zwrotu Gminy objęte są nakłady konieczne i użyteczne, choć powinien był ustalić, że obowiązek zwrotu obejmuje wyłącznie nakłady konieczne, związane z należyтым utrzymaniem nieruchomości i budynków- tzw. (...),

d) niezastosowanie art. 753 § 2 kc ewentualnie art. 755 kc dla oceny zakresu roszczenia o zwrot nakładów i charakteru nakładów, których zwrotu domaga się powód wzajemny, zgodnie z którymi przepisami (...) mógłby domagać się zwrotu nakładów wyłącznie na remont i przebudowę leśniczówki - choć Sąd I instancji przyjął, że zakres roszczenia wynika z art. 677 kc i obejmuje nakłady użyteczne i konieczne,

e) niezastosowanie art. 405 kc jako podstawy żądania wydania uzyskanej przez Gminę korzyści i błędne zastosowanie art. 677 kc - w efekcie czego Sąd ustalił początek biegu przedawnienia roszczenia (...) od daty zwrotu rzeczy (16.06.2010 r.), zamiast ustalić początek biegu przedawnienia od daty uzyskania wzbogacenia - czyli zakończenia remontu i rozbudowy tzw. (...), czyli ok. 1982-1983 r.

f) niezastosowanie art. 118 § 1 kc dla określenia terminu przedawnienia roszczenia (...) o zwrot nakładów (3 lata) i błędne zastosowanie art. 677 kc, w efekcie czego Sąd I instancji ustalił termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów jako roczny od daty zwrotu rzeczy, a w konsekwencji uznał, że roszczenie powoda wzajemnego jest nieprzedawnione - choć wierzytelność powoda wzajemnego jest przedawniona przynajmniej od 1986 r., wskutek upływu 3-letniego terminu przedawnienia liczonego od daty wzbogacenia powódki (zakończenia remontu i rozbudowy obiektu)

g) niezastosowanie art. 502 kc, przewidującego brak możliwości dokonania potrącenia w sytuacji, gdy jedna z wierzytelności jest przedawniona - mimo, że wierzytelność powoda wzajemnego była już przedawniona w momencie, kiedy potrącenie stało się możliwe (w dacie zwrotu rzeczy).

h) naruszenie art. 153 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego. Sąd I instancji oparł się wyłącznie na opinii uzupełniającej z dnia 23 lutego 2015r., w której biegła zastosowała podejście porównawcze w sytuacji, gdy w okolicznościach faktycznych towarzyszących przedmiotowej sprawie nie było możliwe zastosowanie tej metody.

i) naruszenie art. 152 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w związku z § 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzenia operatu szacunkowego poprzez całkowite pominięcie przy orzekaniu opinii biegłej sporządzonej w podejściu mieszanym metodą pozostałościową



2. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, że powód wzajemny wykazał istnienie wierzytelności cedenta, określonej w umowie cesji z dnia 14.07.2005 r. - podczas gdy faktycznie powód wzajemny wykazywał istnienie wierzytelności innego podmiotu niż cedent - o innym nr KRS, NIP i REGON, a nadto nie wykazał został żadnego związku, ani następstwa prawnego pomiędzy cedentem a (...) Przedsiębiorstwem (...) a (...) Przedsiębiorstwem (...) Sąd Rejestrowy w S. nr rej. dział B nr (...), a potem nr KRS (...).

3. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 p kpc przez dokonanie oceny dowodów w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i przyjęcie że:

- cedent określony w umowie cesji jako „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), nr KRS (...), REGON: (...), NIP: (...)”, jest tym samym podmiotem co (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), nr KRS (...), REGON: (...), NIP: (...) - choć podmioty te różnią się numerami KRS, NIP i REGON
- wykazany został związek, następstwo prawne pomiędzy cedentem „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), nr KRS (...), REGON: (...), NIP: (...)”, a (...) Przedsiębiorstwem (...) oraz (...) Przedsiębiorstwem (...) Sąd Rejestrowy w S. nr rej. dział B nr (...), a potem nr KRS (...) - choć taki związek nie istniał i nie istnieje, gdyż cedent jest podmiotem fikcyjnym,

b) art. 233 p kpc przez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny i uznanie, że:

- (...) wszedł w faktyczne posiadanie i przejął nieruchomości oraz budynki w dniu 11.12.1979 r., oraz ponosił w związku z tym nakłady na remont i rozbudowę w okresie 1980 -1982 - które to ustalenie zostało dokonane wyłącznie na podstawie umowy z dnia 11.12.1979 r., z pominięciem dokumentów: decyzji Prezydenta z dnia 28.02.1981 r. oraz protokołu odbioru z dnia 06.03.1980 wskazujących na to, że przekazanie nieruchomości nastąpiło w późniejszym okresie, a podmiotami który dokonywały adaptacji w okresie przynajmniej do dnia 28.02.1981 (daty decyzji) były Przedsiębiorstwo (...) oraz (...) Komitet (...), co w efekcie doprowadziło do wadliwego ustalenia, że (...) jako posiadacz nieruchomości w okresie 1980-1982 - był wyłącznym podmiotem dokonującym nakładów na (...).

4. - naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 321 kpc - przez wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda wzajemnego. Wierzytelność powoda zgłoszona do potrącenia i opisana w uzasadnieniu jego powództwa wzajemnego dotyczyła nakładów użytecznych poniesienia przez (...) na nieruchomości. Tymczasem Sąd wyrokował co do wierzytelności obejmującej nakłady użyteczne i konieczne, co w efekcie doprowadziło do bezzasadnego zasądzenia wyższej kwoty od powódki na rzecz pozwanego.

II. Na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 powołano nowy fakt, że podmiot wskazany w umowie cesji z dnia 14.07.2005 r. jako cedent, nie istniał w dacie podpisania tej umowy, co w konsekwencji oznacza, że umowa cesji jest nieważna. W celu wykazania tej okoliczności wnoszę o dopuszczenie dowodu z odpisów z KRS z dnia 21.05.20105 r. dla podmiotu o nr KRS (...) i nr KRS (...). Powołanie tego faktu w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji nie był możliwe, gdyż fakt ten nie był znany powódce wcześniej, ujawniony został bowiem podczas analizy akt w Krajowym Rejestrze Sądowym w zakresie reprezentacji podmiotu oraz następstwa prawnego po (...) Przedsiębiorstwie (...) po wydaniu skarżonego wyroku.

Podnosząc powyższe zarzuty wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku - po przeprowadzeniu uzupełniającego postępowania dowodowego - i:

a) zasądzenie powództwa Gminy Miasto S. w całości,

- b) oddalenie w całości powództwa wzajemnego,
- c) orzeczenie na nowo o kosztach procesu za I instancję,
- d) zasądzenie od strony pozwanej - powoda wzajemnego na rzecz powódki kosztów postępowania za II instancję według norm przepisanych.

Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z uwzględnieniem kosztów postępowania odwoławczego.

Nadto wniosła o dopuszczenie dowodów z dokumentów:

1. w związku z zarzutem podanym w pkt II. 1 a) oraz powołaniem nowego faktu

określonego w pkt III:

- odpisu pełnego z KRS z dnia 20.05.2015 r. dla podmiotu „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością nr KRS (...),
- odpisu pełnego z KRS z dnia 20.05.2015 r. z KRS dla podmiotu o nr KRS (...), REGON: (...),

na okoliczność stwierdzenia, że w dacie podpisania umowy cesji z dnia 14.07.2005 r. (k.89) - podmiot określony jako cedent w umowie cesji, czyli „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), wpisana do rejestru przedsiębiorców KRS pod numerem (...), REGON: (...), NIP: (...)” - nie był wpisany do rejestru KRS; że w dacie tej wpisany był do rejestru podmiot o takiej samej nazwie, ale innym nr KRS, REGON i NIP, a mianowicie „ (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przy ul. (...), ale z nr KRS (...), REGON (...), NIP: (...), oraz podmiot o innej nazwie, ale takim samym numerze KRS i REGON, co określony w nazwie cedenta ( spółka (...) Sp. z o.o. nr KRS: (...), REGON: (...)); że w efekcie na umowa cesji jest nieważna z mocy prawa (art. 58 kc)

2. w związku z zarzutem określonym w pkt III b):

- protokołu zdawczo- odbiorczego z dnia 28.11.1978r.
- kwitu PT nr (...)
- kwitu OT nr 50 z dnia 31.12.1982 r.
- kwitu OT nr 52 z dnia 31.12.1982 r.
- kwitu OT z dnia 1.12.1983 r.

na okoliczność stwierdzenia, że (...) wszedł w faktyczne posiadanie i przejął nieruchomości oraz budynki, będące przedmiotem umowy z dnia 11.12.1979 r. oraz decyzji Prezydenta z dnia 28.02.1981 r.) w 1982 r. i 1983 r., nie zaś jak to błędnie ustalił Sąd I instancji w okresie 1980-1982, a w konsekwencji nie był podmiotem, który dokonywał nakładów na nieruchomości w okresie 1980-1982, gdyż podmiotami tymi były: Przedsiębiorstwo (...) oraz (...)Komitet (...)

Jednocześnie skarżąca wniosła o przeprowadzenie dowodu ze wskazanych wyżej dokumentów, tj. PT nr (...), OT nr (...) z dnia 31.12.1982 r., OT nr (...) z dnia 31.12.1982 r., OT z dnia 1.12.1983 r., ponieważ dowodów tych powódka nie mogła zgłosić przed sądem I instancji, ze względu na fakt, iż znajdowały się one w Archiwum Urzędu Miasta; i choć pełnomocnik powódki wnioskował w dacie sporządzania odpowiedzi na sprzeciw o przedłożenie wszelkich dokumentów związanych ze sprawą, to dopiero obecnie uzyskał on o nich informację gdyż odnaleziona została teczka formalnie dotycząca (...), jednak zawierająca wskazane dokumenty związane z nieruchomością (...). Powódka nie zgłosiła więc tych dowodów we wcześniejszym etapie postępowania bez swojej winy (art. 381 w zw. art. 207 § 6 kpc).

W uzasadnieniu uszczegółowiła zarzuty podniesione w petitum apelacji. Postanowieniem z dnia 2 czerwca 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie z zwolnił pozwanego J. S. (1) od kosztów sądowych częściowo, tj. od opłaty od apelacji ponad kwotę 1.500 złotych zgodnie z wnioskiem.

W odpowiedzi na apelację powódki – pozwanej wzajemnej, pozwany – powód wzajemny wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanego – powoda wzajemnego kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanego – powoda wzajemnego, powódka – pozwana wzajemna wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenia od pozwanego – powoda wzajemnego na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. na uwzględnienie nie zasługuje, zaś apelacja powoda wzajemnego J. S. (1) jest uzasadniona w części, co doprowadziło do zmiany zaskarżonego wyroku.

Sąd Apelacyjny wskazuje, że ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd pierwszej instancji, a odnoszące się do roszczeń majątkowych przysługujących właścicielowi w stosunku do posiadacza władającego jego rzeczą bez tytułu prawnego są prawidłowe i zasługują na pełną akceptację. Prawidłowe również są ustalenia wysokości nakładów poczynionych przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S. na początku lat 80-tych. Wskazana przez apelującą Gminę decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 28 lutego 1981 r. oraz protokół zdawczo-odbiorczy nie świadczą o tym, że jakieś nakłady na nieruchomości zostały poniesione przez ówczesnego właściciela nieruchomości Skarb Państwa. Brak na tę okoliczność jakichkolwiek dowodów, a łącząca Skarb Państwa i Wojewódzkie Przedsiębiorstwo (...) w S. umowa wskazuje iż wszystkie nakłady miały być dokonane przez to

przedsiębiorstwo. W tej sytuacji sąd odwoławczy uznając, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie, podziela ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji i przyjmuje za własne, czyniąc integralną częścią swojego stanowiska i uznając za zbędne ich ponowne szczegółowe przytaczanie w tym miejscu. W sytuacji bowiem, gdy Sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Zasadnym okazał się zarzut powoda wzajemnego, że Sąd I instancji dokonał wadliwej oceny i interpretacji postanowień umowy cesji z dnia 14 lipca 2005 roku uznając, że przedmiotem umowy cesji była wierzytelność pieniężna ograniczona do kwoty 741.460 złotych.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy podstawową rolę przy wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej stanowi dokument, w którym nadano określone brzmienie interpretowanym oświadczeniom woli. W procesie wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej zasadnicze znaczenie należy zatem nadać językowym regułom znaczeniowym. Odwołanie się do reguł językowych - co należy podkreślić - ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c., nie może jednak stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. W świetle art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, którą należy dokonywać z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanych w aspekcie treści, jak i okoliczności, w których zostały one złożone. Sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienia spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a nawet kontekst faktyczny, w którym projekt umowy sporządzono, jak również kontekst, w którym umowę zawierano - patrz wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2013 r., sygnatura IV CSK 569/12.

W wyroku z dnia 5 listopada 2015 r., sygnatura akt II CSK 320/13 stwierdził, że z art. 65 § 2 k.c. wynika nakaz kierowania się przy wykładni umowy jej celem; dotyczy to zresztą wszelkich oświadczeń woli składanych innej osobie.

Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarcza - przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i art. 493 k.c. - cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej. A w wyroku z dnia 9 października 2014 r., sygnatura akt I CSK 320/14 wskazał, że dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2 k.c.). Następstwem tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów w trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy, stosownie do art. 65 § 2 k.c.

Sąd apelacyjny podziela te poglądy i wskazuje, że umowa cesji wierzytelności zawarta w dniu 14 lipca 2005 r. między (...) spółką z o.o. w S. a powodem wzajemnym J. S. (1) dotyczyła nakładów poczynionych przez tę spółkę i jej poprzedników na nieruchomości położoną w S. przy ulicy (...), co strony tej umowy wskazały w Par. 1 ust. 1 umowy- k. 89. W ustępie 2 tego paragrafu strony umowy wskazały, że wartość wierzytelności wynosi 741.460,00 zł., a ustalona została na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Cedent oświadczył też, że roszczenie to jest kwestionowane przez Gminę Miasto S.. W par. 4 strony tej umowy ustaliły, że cedent przekaze powodowi wzajemnemu wszystkie dokumenty związane z przelewana wierzytelnością. Nie ulega więc wątpliwości, że przedmiotową umową zostały objęte wszystkie nakłady poczynione na tę nieruchomość przez cedenta i jego poprzedników, a ich wartość wskazana w umowie dotyczy jedynie wartości nakładów wyliczonych na dzień zawarcia umowy. Za takim rozumieniem woli stron dodatkowo świadczy oświadczenie złożone w dniu 25 maja 2009 r. przez (...) spółką z o.o. w S., w którym spółka ta podała, że umową cesji zostały objęte wszystkie nakłady na nieruchomość- dowód oświadczenie k. 219 akt I C 693/07 Sądu Okręgowego w Szczecinie, a nadto fakt, że spółka ta nie domagała się od Gminy Miasto S. rozliczenia żadnych nakładów na przedmiotową nieruchomość po zawarciu umowy cesji, co jest okolicznością niesporną.

Wolą stron umowy cesji było zatem przeniesienie na powoda wzajemnego wszystkich przysługujących cedentowi nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość celem ich rozliczenia z właścicielem nieruchomości – Gminą Miasto S.. Zakres tego rozliczenia wynika z art. 226 k.c. który przewiduje, że samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Stwierdzić, więc należy, że wymagalność wszystkich nakładów poczynionych na nieruchomość powstaje z chwilą zwrotu tej nieruchomości. Dopiero wówczas możliwa jest ocena, które nakłady na nieruchomość nie zostały wykorzystane przez posiadacza i na ile poczynione nakłady zwiększają wartość rzeczy. Podobny pogląd został zaprezentowany w wyroku SN z dnia 22 lutego 2010 r., sygn. IV CSK 436/09. Przy ustalaniu na ile poczynione nakłady zwiększają wartość nieruchomości konieczne jest ustalenie tej wartości na dzień zwrotu rzeczy, co może oznaczać ( jak w niniejszej sprawie), że wartość wierzytelności z tytułu nakładów wyliczona na dzień zwrotu rzeczy będzie wyższa niż wartość nakładów z chwili ich poniesienia czy przelania umową cesji. Powyższe okoliczności wskazują, iż wolą stron przedmiotowej umowy cesji było przelanie na powoda wzajemnego J. S. (1) wszystkich wierzytelności przysługujących (...) spółce z o.o. w S. wobec właściciela nieruchomości z tytułu poczynionych nakładów, a ich wartość wskazana w umowie cesji ma jedynie charakter określający wartość tej wierzytelności na dzień umowy. Wobec powyższego błędne było ograniczenie przez sąd pierwszej instancji dochodzonego w powództwie wzajemnym roszczenia do wysokości 741.460 zł.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty pozwanej wzajemnej co do osoby cedenta. We wstępnej części umowy cesji wskazano, że cedentem jest (...) spółką z o.o. w S., reprezentowane przez Prezesa Zarządu A. C., którego podpis widnieje pod umową ( k. 90, 429-430). W sprawie jest niesporne, że A. C. był jedynym członkiem zarządu tej spółki i był od dnia 9 lipca 2002 r. uprawniony do jednoosobowej jej reprezentacji ( k. 1423-1425). Wskazanie w części wstępnej umowy cesji błędnych danych identyfikujących tę spółkę należy potraktować jako omyłkę pisarską, skoro jest niesporne, że spółka ta jest następcą Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S., które poczyniło nakłady na

przedmiotową nieruchomość. Żaden inny podmiot nigdy nie zgłaszał pozwanej wzajemnej roszczeń z tytułu tych nakładów.

Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut powodowej Gminy Miasto S. o naruszeniu przepisu art.405 k.c. Ugruntowany w orzecznictwie jest pogląd, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają zastosowanie w sytuacji, gdy brak jest przepisów regulujących stosunek cywilnoprawny wiążący strony.

Między innymi pogląd ten potwierdza Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 czerwca 2014 r., w którym wskazał, że roszczenie objęte art. 224 § 2 lub art. 225 i art. 230 k.c. jest odrębnym roszczeniem, niezależnym od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia. W odniesieniu do tego roszczenia wyłączone jest stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.), z których właściciel mógłby skorzystać jedynie w zakresie, jaki nie został objęty przepisami art. 222-231 k.c. (...). Pozwany wzajemny J. S. (1) stał się posiadaczem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 6 czerwca 2001 r. z (...) Sp. Z o.o. w S.. W tym czasie właścicielem nieruchomości była już powodowa Gmina, a nabycie własności z mocy prawa zostało potwierdzone decyzją Wojewody (...) z dnia 8 stycznia 1998 r. (k. 27). Nabycie własności nieruchomości przez Gminę nastąpiło na podstawie art. 18 ust 1 w zw. z art. 5 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych ( Dz. U. Nr. 32, poz. 191.ze zm.), a więc miało charakter pierwotny, a wydana przez Wojewodę decyzja miała charakter deklaratoryjny. W tym czasie nieruchomość znajdowała się w posiadaniu następcy prawnego Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa (...) w S., co jest okolicznością niesporną. Przedsiębiorstwo to objęło w posiadanie przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy mieszanej z dnia 1 grudnia 1979 r. . Wolą stron tej umowy było pozostawienie trwałego zarządu nieruchomością po stronie Skarbu Państwa, rozbudowanie przez dzierżawcę istniejących poniemieckich zabudowań leśniczówki na potrzeby zajazdu według przygotowanego projektu na koszt dzierżawcy. Strony tej umowy ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego, jednak poczynione przez dzierżawcę nakłady miały być w pierwszej kolejności zaliczone na czynsz. Prawdopodobnie sąd pierwszej instancji , że umowa ta odpowiada w zakresie korzystania z nieruchomości kodeksowym wymogom umowy dzierżawy, choć w jej treści pojawiają się sformułowania wskazujące na umowę użytkowania. Przedsiębiorstwo miało bowiem korzystać z nieruchomości jako posiadacz zależny, czerpać z niej korzyści i płacić określony czynsz. Fakt, że nakłady miały być w pierwszej kolejności zaliczone na wymagalny czynsz nie zmieniają charakteru umowy. Strony ustaliły bowiem, że po spłaceniu nakładów czynsz będzie płacony Przedsiębiorstwu (...), które administrowało nieruchomością z ramienia właściciela. Fakt, że właściciel nie żądał zapłaty czynszu pozostaje bez znaczenia. Umowa została zawarta na czas do dnia 31 grudnia 2000 r. Trzeba więc uznać, że Przedsiębiorstwo to i jego następcy byli posiadaczami zależnymi. Wprawdzie następcy tego dzierżawcy wnosili o ustalenie, że to oni nabyli własność nieruchomości ale ich roszczenia okazały się niezasadne, co wynika z prawomocnych decyzji administracyjnych z dnia 29 kwietnia 1995 r. i 21 kwietnia 1995 r. Po nabyciu własności nieruchomości przez Gminę nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy ani z (...) Sp. Z o.o. w S. ani z pozwanym J. S. (1), mimo, że toczyły się pertraktacje na temat warunków umowy dzierżawy. W czasie gdy J. S. (1) stał się posiadaczem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 6 czerwca 2001 (...) Sp. z o.o. w S. nie miało już żadnego tytułu prawnego do nieruchomości. Należy więc uznać, że pozwany J. S. (1) objął posiadanie nieruchomości jako posiadacz samoistny w złej wierze. Nie oznacza to jednak, że w niniejszej sprawie powinien być rozliczany jako posiadacz samoistny w złej wierze. Zgłosił on bowiem zarzut potrącenia wierzytelności nabytych od (...) Sp. z o.o. na podstawie umowy cesji z dnia 14 sierpnia 2005 r., a więc wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych przez dzierżawcę na rozbudowę i modernizację obiektów zgodnie z umową zawartą ówczesnym właścicielem nieruchomości i zgodnie z planami rozbudowy przygotowanymi i zaakceptowanymi przez właściciela. Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że nakłady te powinny być rozliczone w oparciu o art. 676 k.c., który przewiduje, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. J. S. (1) nabywca wierzytelności z tytułu nakładów wszedł w prawa i obowiązki dzierżawcy w zakresie żądania rozliczenia jego nakładów. Wprawdzie umowa dzierżawy zawarta w dniu 11 grudnia 1979 r. już wygasła na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta( 31 grudnia 2000 r. ) i do zwrotu nieruchomości właścicielowi doszło w dniu 16 czerwca 2010 r. po upływie ponad 10 lat od wygaśnięcia umowy dzierżawy, jednak

nakłady poczynione przez dzierżawcę nie zostały z właścicielem rozliczone, a J. S. (1) zgłosił powództwo wzajemne z tytułu rozliczenia tych nakładów. Roszczenie to nie jest przedawnione. Zgodnie z art. 677 k. c. roszczenie z tytułu nakładów przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy. J. S. (1) roszczenie to zgłosił w powództwie wzajemnym złożonym w dniu 15 czerwca 2011r, a więc przed upływem roku od oddania nieruchomości (k. 66-75). Wobec uregulowania stosunków między stronami przez przepisy art. 226 i 676 k.c. nie ma potrzeby sięgania do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wobec tego chybiony jest zarzut powodowej Gminy o przedawnieniu roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Na marginesie wskazać należy, że gdyby rozliczyć nakłady poniesione na nieruchomość według zasad wynikających z art., 226 k.c. to posiadaczowi w dobrej wierze ( a za takiego należy uznać J. S. (1) po nabyciu wierzytelności na podstawie umowy z dnia 14 lipca 2005 r.) przysługuje roszczenie zwrotu innych nakładów niż konieczne o tyle, ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi, co jest konstrukcją podobną do odpowiedzialności z art. 676 k.c. Nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość miały charakter mieszany ale były niezbędne do przebudowy istniejącej, poniemieckiej leśniczówki na zajazd - hotel z restauracją. Wolą właściciela nieruchomości było stworzenie nowej jakości. Rozbudowa budynku była bardzo szeroka. Zdaniem sądu wszystkie poniesione na ten cel nakłady należy uznać za użyteczne.

Sąd Apelacyjny podziela ocenę dowodów z opinii biegłych T. W. i J. S. (2) zaprezentowaną przez sąd pierwszej instancji. Dowody z opinii są wszechstronne i w sposób przekonujący uzasadnione. Biegłe ustosunkowały się i wyjaśniły wszystkie wątpliwości sądu i stron w sposób przekonujący. Wybór przyjętej metody wyliczeń wartości nieruchomości pozostawiony jest biegłemu, co wynika z art. 154 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Czyni to w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie mając na uwadze przesłanki określone w tym przepisie. Biegła T. W. wyliczyła w oparciu o analizę porównawczą wzrost wartości nieruchomości na skutek dokonanych nakładów o charakterze ulepszającym według stanu na dzień 16 czerwca 2010 r. na kwotę 805.944 zł. Kwotę tę należy przyjąć za podstawę wyliczeń. Od kwoty tej należy odjąć zgłoszone do potrącenia należności przyjęte przez sąd pierwszej instancji- kwotę 34.269,64 zł i 107.143,90 zł., Powództwo wzajemne jest więc zasadne co do kwoty 664.530,46 zł. Sąd Apelacyjny aprobuje bowiem pozostałą oceną okoliczności sprawy zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie zasługuje również na uwzględnienie zarzut powodowej Gminy o naruszeniu art. 502 k.c. Rozliczenia z tytułu nakładów na nieruchomość przedawniają się w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy ( art. 229 i 677 k.c.), a więc roszczenia J. S. (1) przyjęte przez sąd pierwszej instancji do rozliczenia nie są przedawnione. Roszczenia Gminy Miasto S. są niesporne.

Skoro powództwo J. S. (1) jest zasadne co do kwoty 664,530, 46 zł należało na podstawie art. 386 Par. 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok w punkcie drugim i trzecim i zasądzić od Gminy Miasto S. na rzecz J. S. (1) kwotę 664,530, 46 zł zamiast kwoty 600.046,46 zł., a w punkcie piątym tylko o tyle, że powód wzajemny wygrał proces w 59 procentach a pozwana wzajemna w 41 procentach.

Apelacja pozwanej wzajemnej i apelacja powoda wzajemnego zostały oddalone na podstawie art. 385 k.p.c. Pozwana wzajemna jako strona przegrywająca w znacznej części apelację (swoją w całości a apelację powoda wzajemnego w ¼ ) powinna zwrócić powodowi wzajemnemu na podstawie art. 100 k.p.c. część kosztów postępowania apelacyjnego- 4000 zł.

Powód wzajemny został częściowo zwolniony od opłaty sądowej – tj ponad kwotę 1500 zł od apelacji. Stosownie do art. 13, art. 18 ust. 2 i art. 20 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało pobrać od pozwanej wzajemnej tę opłatę ( 5% od kwoty 64.484 zł), o czym orzekł Sąd Apelacyjny w punkcie V wyroku.

SSA Tomasz Żelazowski SSA Dariusz Rystał SSA Iwona Wiszniewska