

Sygn. akt I ACa 1711/14

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 6 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Krzysztof Sobierajski</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Andrzej Struzik (spr.)</b> <b>SSA Teresa Rak</b>
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Towarzystwu (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 1 sierpnia 2014 r. sygn. akt I C 638/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata S. K. kwotę 3 321zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych) w tym 621 zł podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną stronie pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 1711/14**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 4 kwietnia 2012 r. Gmina Miejska K. domagała się zasądzenia od pozwanego Towarzystwa (...) w K. kwoty 100.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2011r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powód domagał się zasądzenia powyższej kwoty od pozwanego, jako właściciela

nieruchomości, tytułem zwrotu części równowartości nakładów poniesionych w okresie od stycznia 2002r. do czerwca 2002r. na adaptację na lokal mieszkalny strychu w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) przez najemców tego lokalu A. i P. W. (1) do uiszczenia których powód zobowiązany został tytułem odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy stosownie do art. 471 k.c. na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 16 stycznia 2009 r., sygn. akt IC 365/07, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 lipca 2009 r., sygn. akt IACa 579/09 oraz Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 lipca 2011 r., sygn. akt IACa 106/11. Powód wskazał, że wobec uiszczenia powołanych należności na rzecz P. i A. W. zwolnił pozwanego jako właściciela nieruchomości od obowiązku zapłaty na ich rzecz równowartości poczynionych przez nich nakładów. Zdaniem strony powodowej, pozwany uzyskał bez podstawy prawnej kosztem powoda korzyść, co skutkuje odpowiedzialnością pozwanego z tego tytułu wobec powoda stosownie do art. 405 k.c., ewentualnie art. 676 k.c. Zarówno powód jak i pozwany ponoszą odpowiedzialność z tytułu przysługującego A. i P. W. (1) roszczenia o zwrot równowartości nakładów. Odpowiedzialność powoda i pozwanego wynika z innej podstawy prawnej, a zatem odpowiedzialność ich kształtuje się tak jak dłużników solidarnych (tj. in solidum) przy analogicznym zastosowaniu art. 376 k.c. Oznacza to, że powodowi przysługuje roszczenie w stosunku do pozwanego o zwrot połowy równowartości kwoty uiszczonej na rzecz A. i P. W. (1) z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że powód zobowiązał się do zbycia lokalu na rzecz A. i P. W. (1) na podstawie umowy zawartej w dniu 7 marca 2001 r. w sytuacji, gdy toczyło się przed Sądem Okręgowym w Krakowie postępowanie w sprawie sygn. akt IC 610/01, z powództwa pozwanego przeciwko powodowej Gminie, w której uwzględnienie powództwa skutkowało utratą tytułu prawnego powoda do nieruchomości. W tym czasie Gmina na własne ryzyko, wbrew woli i wiedzy właściciela nieruchomości, zobowiązała się sprzedać na rzecz Państwa W. lokal mieszkalny. Pomimo zapadłego w dniu 18 stycznia 2002 r. w tamtej sprawie wyroku uwzględniającego powództwo, Gmina nie odstąpiła od umowy zawartej z A. i P. W. (1). W związku z powyższym za szkodę poniesioną przez Państwa W. związaną z poczynieniem nakładów na przedmiotową nieruchomość odpowiedzialność ponosi wyłącznie Gmina tym bardziej, że pozwany nie był zawiadamiany o postępowaniach toczących się z udziałem powoda oraz A. i P. W. (1) i nie brał w nich udziału podczas, gdy powód prowadził proces wadliwie na skutek czego doszło do zasądzenia na rzecz A. i P. W. (1) zarówno równowartości nakładów jak i utraconych korzyści z tytułu równowartości lokalu, które to korzyści nie byłyby możliwe do uzyskania bez uprzedniego poczynienia nakładów. Pozwany zarzucił nadto, że ewentualne roszczenie o zwrot równowartości nakładów uległo przedawnieniu stosownie do art. 229 i art. 230 k.c. z upływem rocznego terminu od wydania pozwanemu przez powoda nieruchomości, tj. od dnia 12 lutego 2007 r. skoro roszczenia o ich zwrot nie zgłosiła zarówno powodowa Gmina, jak i A. i P. W. (1). Zarzucił również, że przedmiotowe nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c., a poczynione zostały już po wytoczeniu powództwa w sprawie sygn. akt IC 610/01 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Krakowie, co oznacza, że wszelkie konsekwencje z tym związane po-nosi wyłącznie ten, kto je czynił bądź przyzwolił na ich dokonywanie. Pozwany zarzucił, iż nawet jeżeli przyjąć, że odpowiedzialność Gminy K. i pozwanego ma charakter odpowiedzialności in solidum wszelkie roszczenia przeciwko pozwanemu uległy przedawnieniu z upływem rocznego terminu od wydania nieruchomości tj. najpóźniej w dniu 12 lutego 2008 r. Wystąpienie zaś z roszczeniami regresowymi przez Gminę w ogóle nie jest dopuszczalne bowiem do roszczeń regresowych w przypadku odpowiedzialności in solidum zastosowanie znajduje art. 441 § 3 k.c. stosowany per analogiam co oznacza, że roszczenie to przysługuje wyłącznie w stosunku do osoby, z której winy zobowiązanie powstało. Pozwany podniósł również zarzut potrącenia dochodzonego roszczenia z wierzytelnością z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez powoda z nieruchomości przy ul. (...) w K. za okres od dnia 1 stycznia 2001 r. do dnia 12 lutego 2007 r. w łącznej kwocie 1.102.000,00zł.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 4428 zł tytułem kosztów procesu – wynagrodzenia adwokata z urzędu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy w Krakowie wskazał, że zobowiązanie strony powodowej i strony pozwanej wobec A. W. i P. W. (1) z tytułu zwrotu równowartości nakładów poniesionych na adaptację lokalu co do zasady ma charakter zobowiązania in solidum. Strona powodowa ponosiła odpowiedzialność wobec A. W. i P. W. (1) z tego tytułu na podstawie art. 471 k.c. wobec nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 7

marca 2001 r., ewentualna odpowiedzialność strony pozwanej co do zasady oparta jest na podstawie art. 226 k.c., natomiast wbrew wywodom powoda nie znajdzie w okolicznościach niniejszej sprawy zastosowania art. 676 k.c. odnoszący się do rozliczeń z tytułu ulepszeń najętej rzeczy, a więc ulepszeń powstałych w trakcie trwania stosunku najmu. W ocenie Sądu ewentualna odpowiedzialność pozwanego wobec powoda z tytułu zwrotu części nakładów poniesionych przez A. i P. W. (1) mogłaby znajdować podstawę jedynie przy analogicznym zastosowaniu art. 441 § 2 i 3 k.c., brak natomiast podstaw do przyjęcia, aby podstawę tą stanowić mógł art. 376 k.c. bądź przepisy art. 405 i nast. k.c. dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że ewentualne roszczenie A. i P. W. nie stanie się wymagalne do czasu wydania pozwanemu przez nich lokalu i w konsekwencji zaistnienia podstawy do stwierdzenia, iż obowiązek spełnienia przypadającego z tego tytułu świadczenia istotnie obciąża majątek pozwanego, zgłoszone przez powoda żądanie oparte na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia uznać należy za przedwczesne. Jednakże powództwo podlegało oddaleniu z tej przyczyny, że brak w okolicznościach niniejszej sprawy podstaw do stwierdzenia ewentualnej odpowiedzialności pozwanego przy analogicznym zastosowaniu art. 441 § 2 i 3 k.c. Okoliczności przedmiotowej sprawy wskazują, iż to strona powodowa, w co najmniej częściowy zawiniony sposób doprowadziła do powstania roszczenia A. i P. W. (1) z tytułu zwrotu równowartości nakładów poniesionych na adaptację lokalu. Zdając sobie sprawę z toczącego się przed Sądem Okręgowym w Krakowie postępowania w sprawie o sygn. akt I C 610/01 i mając świadomości roszczeń zgłaszanych przez pozwanego w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w K., powódka nie podjęła żadnych czynności w celu uchylenia się od skutków umowy zawartej z A. i P. W. (1) i zapobieżenia powstania po ich stronie szkody związanej z niewykonaniem umowy przynajmniej w zakresie nakładów czynionych w okresie od stycznia do maja 2002 r. Brak przy tym podstaw, aby winę za zaistniały stan rzeczy w jakimkolwiek stopniu przypisać można było stronie pozwanej. Pozwany na skutek niezależnych i niezawinionych okoliczności pozbawiony był możliwości dysponowania nieruchomością. Z tych przyczyn ryzyko z wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy zawartej w dniu 7 marca 2001 r. obciążać winno wyłącznie powoda. Okoliczności te przesądziły w ocenie Sądu Okręgowego o niezasadności zgłoszonego przez powódkę roszczenia przy zastosowaniu art. 441 § 2 i 3 k.c.

Sąd wskazał też, że całkowicie chybiony jest podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu nakładów na adaptację lokalu, o ile pozwany wiąże przedawnienie tego roszczenia stosownie do art. 229 k.c. z upływem rocznego terminu od daty wydania nieruchomości pozwanemu przez powoda, które nastąpiło 12 lutego 2007 r. Ponieważ nakładów dokonali A. i P. W. (1) i im przysługuje wierzytelność z tego tytułu, bieg ewentualnego terminu przedawnienia roszczenia rozpocząć mógłby się dopiero z chwilą zwrotu przez nich lokalu, co dotychczas nie miało miejsca. Sąd Okręgowy wskazał również, że nie zasługiwał na uwzględnienie jako niewykazany w żaden sposób co do wysokości podniesiony także przez pozwanego zarzut potrącenia.

Po rozpoznaniu apelacji strony powodowej od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 19 września 2013 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny w Krakowie w pierwszej kolejności wskazał, że w niniejszej sprawie nie mógł znaleźć zastosowania przepis art. 676 k.c., który został umieszczony wśród unormowań odnoszących się do umowy najmu, które wskazują, że dotyczy on kwestii rozliczeń pomiędzy najemcą a wynajmującym z uwagi na niekontynuowanie umowy, a ściśle rzecz ujmując dotyczy tzw. ulepszeń. Trudno uznać w okolicznościach faktycznych tej sprawy, że spełniona została określona tam przesłanka, tj., że doszło do zwrotu przedmiotu najmu, przepis ten nie ma zastosowania do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu. Powoływanie się przez stronę powodową na przepis art. 676 k.c. jest bezpodstawne. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania, że zasadnie Gmina opiera swoje żądanie na przepisie art. 405 k.c. Orzeczenia sądów na podstawie których powodowa Gmina musiała spełnić roszczenia, choć miały de facto charakter odszkodowawczy, to jednocześnie ich podstawą było dokonanie przez małżonków W. wydatków kwalifikowanych dotychczas jako nakłady choć w rzeczywistości ponieśli oni szkodę z uwagi na niezawarcie umowy przyrzeczonej. Odwoływanie się w relacjach Gmina - Towarzystwo do przepisów art. 224 i nast. k.c. jest oderwane od okoliczności faktycznych tej sprawy i wyżej wymienione przepisy nie znajdują zastosowania w tym konkretnym przypadku w zakresie żądań Gminy przeciwko obecnemu właścicielowi.

Zwrócił też Sąd Apelacyjny uwagę, że trudno podzielić zapatrywanie pozwanego Towarzystwa, które stwierdziło, że do powstania szkody doszło z wyłącznej winy Gminy, która nie wypowiedziała umowy przedwstępnej z państwem W.. Można bowiem założyć, że w zakresie poczynionych przez małżonków W. nakładów nie będą oni w przyszłości mogli dochodzić skutecznie ich zwrotu od obecnego właściciela przedmiotowej nieruchomości, chociaż niewątpliwe byli oni posiadaczami rzeczy w dobrej wierze w dacie wydatkowania na to środków. Pozwany osiąga określone korzyści, chociażby z uwagi na to, że dany lokal mieszkalny może zostać wyodrębniony i sprzedany, co wiąże się z osiągnięciem określonego przysporzenia majątkowego na rzecz Towarzystwa.

Nadto Sąd Apelacyjny w Krakowie podkreślił, iż w okolicznościach faktycznych tej sprawy należy odróżnić relacje prawne i wynikające z nich konsekwencje regulowane przepisami umowy przedwstępnej oraz kodeksu cywilnego pomiędzy A. i P. W. (1) a Gminą Miejską K. oraz Towarzystwem (...) w K. od stosunku między Gminą a Towarzystwem oraz relacji Gminy i Towarzystwa do A. i P. W. (1). W tym ostatnim przypadku istnieją podstawy do przyjęcia, że odpowiedzialność stron tego postępowania w stosunku do A. i P. W. (1) ma charakter odpowiedzialności in solidum. Państwo W. mogli wystąpić z roszczeniem opartym na podstawie art. 471 k.c. przeciwko drugiej stronie zawartej przez nich umowy, co uczynili pozywając Gminę Miejską K.. Mogli również wystąpić przeciwko „nowemu”, aktualnemu właścicielowi nieruchomości, tj. Towarzystwu, z którym co prawda nie łączyła ich żadna umowa na realizację adaptacji strychu, ani umowa najmu tak stworzonego lokalu mieszkalnego. Sąd odwoławczy wskazał, że w dorobku orzecznictwa Sądu Najwyższego w podobnych sprawach przyjmowano, że jeżeli nawet uznać, że czyniący nakłady był w takiej sytuacji posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel zgodnie z umową zapewni mu stosowne prawo do nich, do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Tym samym, przy przyjęciu występowania po stronie Gminy i Towarzystwa solidarności nieprawidłowej w stosunku do A. i P. W. (1), należy zastosować analogicznie art. 376 § 1 k.c. stanowiący, że jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między współdłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który spełnił świadczenie może żądać zwrotu w częściach równych. W okolicznościach tej sprawy należy uznać, że relacje w jakich pozostawały Gmina i pozwane Towarzystwo uzasadniają co do zasady, żądanie opisane w pozwie, które było przedmiotem rozpoznania w tej sprawie. Jakkolwiek w przedmiotowej sprawie stroną powodową i pozwaną nie łączył żaden stosunek wewnętrzny, który określałby zasady dokonywania pomiędzy nimi jakichkolwiek rozliczeń, niemniej przepis art. 376 § 1 k.c. można zastosować w tym postępowaniu w drodze analogii.

Sąd Apelacyjny wskazał, że w postępowaniu przed sądem I instancji, w złożonej odpowiedzi na pozew, strona pozwana podniosła zarzut potrącenia precyzując dokładnie jego wysokość oraz wskazując jego podstawę faktyczną. Do zarzutu tego sąd I instancji praktycznie nie ustosunkował się. Zarzut potrącenia jest formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem. Podlega zatem wymaganiom stawianym, co do określonego żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz wskazania dowodów dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarcza samo powołanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności przeznaczonej do potrącenia.

Sąd odwoławczy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd pierwszej instancji, przyjmując podstawę odpowiedzialności strony pozwanej na zasadzie solidarności nieprawidłowej, co prowadzi do zastosowania art. 376 § 1 k.c., po wezwaniu stron i określeniu im terminu do złożenia wszystkich wniosków dowodowych w ramach kontradiktoryjnego procesu opartego na zasadach opisanych w art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. dokona ewentualnej oceny charakteru i zasadności wniesionego przez pozwanego potrącenia.

W toku ponownego rozpoznania sprawy w piśmie procesowym z dnia 5 maja 2014 r. Gmina Miejska K. podtrzymała żądanie zasądzenia od pozwanego Towarzystwa (...) w K. na rzecz powódki kwoty 100 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2011 r. i zasądzenia kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Wniosła o oddalenie zarzutu potrącenia roszczenia zgłoszonego przez pozwanego wobec Gminy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) na kwotę 1 102 000 zł wskazując, iż Gmina i Towarzystwo nie posiada żadnych wymaganych wierzytelności wobec Gminy, nie zostało wykazane ich istnienie, ani ich wysokości.

Nadto podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Podniosła również, że nie występują przesłanki do zastosowania art. 502 k.c. Przyjmując, że Gmina była posiadaczem samoistnym nieruchomości, a także biorąc pod uwagę datę przekazania nieruchomości Towarzystwu, tj. 12 luty 2007 r., roszczenie strony pozwanej wobec Gminy Miejskiej K. - stosownie do postanowień art. 229 § 1 k.c. - przedawniło się 12 lutego 2008 r. W wskazanym okresie Gmina nie była wierzycielem Towarzystwa i nie miała jeszcze wobec niego wymagalnych roszczeń, gdyż roszczenie Gminy do Towarzystwa powstało po wykonaniu wyroków Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 lipca 2009 r. i z dnia 13 lipca 2011 r. W dacie powstania roszczenia Gminy roszczenie Towarzystwa było już przedawnione. Powódka zakwestionowała wysokość żądanej przez pozwanego kwoty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości jako zdecydowanie za wysokiej.

W piśmie procesowym z dnia 24 maja 2014 r. pozwany podniósł, iż istotnym w sprawie jest, że Gmina co najmniej od chwili wytoczenia przez Towarzystwo (...) przeciwko niej powództwa w 2001 r. była posiadaczem samoistnym w złej wierze, a w takiej sytuacji zgodnie z art. 226 k.c. posiadacz taki może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego w ramach niniejszej sprawy nie doszło, zaś poczynione przez małżeństwo W. nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych, pozwane Towarzystwo w ogóle o nich nie wiedziało, w takim zaś przypadku - złej wiary, wszelkie konsekwencje z tego tytułu ponosi wyłącznie ten, kto te nakłady czynił lub ten, kto na to przyzwolił ( w tym wypadku Gmina), ponieważ wiedząc o toczących się sprawach dotyczących własności spornej nieruchomości czyniła to na własne ryzyko, nie jest w tej sytuacji uprawnione żądanie jakiegokolwiek zwrotu. Nadto pozwana wskazała, że na obecnym etapie postępowania zarzut potrącenia zdezaktualizował się.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanego Towarzystwa (...) w K. na rzecz powódki Gminy Miejskiej K. kwotę 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 16.300 zł tytułem kosztów postępowania i przyznał od Skarbu Państwa na rzecz adwokata S. K. wynagrodzenie w kwocie 9.963 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji powołał jako podstawę faktyczną okoliczności, które były w sprawie niesporne, a mianowicie:

Decyzją z dnia 24 lutego 1951 roku orzeczono o likwidacji Towarzystwa (...) w K.. W dniu 19 czerwca 1951 roku w drodze umowy darowizny likwidator Towarzystwa (...) w K. przeniósł własność zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) w K. na rzecz (...) Pomocy (...) (następnie Zrzeszenia (...)).

Decyzją z dnia 9 września 1994 r. Minister Spraw Wewnętrznych stwierdził nieważność ze względu na rażące naruszenie prawa decyzji z dnia 19 czerwca 1946 roku odmawiającej zarejestrowania Towarzystwa, decyzji z dnia 10 października 1947 roku orzekającej likwidację Towarzystwa oraz decyzji z dnia 24 lutego 1951 roku nakazującej likwidatorowi Towarzystwa przekazanie majątku Towarzystwa na rzecz Zrzeszenia (...) (dawna (...) Pomoc (...)).

Wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18 stycznia 2002 r., sygn. akt I C 610/01, wydanym w stosunku do Gminy Miejskiej K. jako pozwanego na skutek pozwu wniesionego przez pozwane Towarzystwo w dniu 23 kwietnia 2001 r. początkowo przeciwko Skarbowi Państwa - Wojewodzie (...), stwierdzona została nieważność powołanej umowy darowizny z dnia 19 czerwca 1951 r. W konsekwencji pozwane Towarzystwo, będące uprzednio właścicielem nieruchomości, odzyskało jej własność, która w dacie wniesienia pozwu i wydania wyroku przysługiwała Gminie Miejskiej K.. Do wydania nieruchomości pozwanemu przez Gminę Miejską K. doszło w dniu 12 lutego 2007 r.

W dniu 7 marca 2001 r. zawarta została przez powoda z A. (wówczas K.) i P. W. (1) umowa nazwana przedwstępną warunkową umową sprzedaży, na podstawie której powód zobowiązał się do sprzedaży na rzecz A. i P. W. (1) lokalu mieszkalnego, który powstanie w wyniku adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) w K. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Umowa zawarta została pod warunkiem zrealizowania przez A. i P. W. (1) adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) w K. w terminie do dnia 30 września 2002 r. i zawarcia umowy najmu lokalu. W umowie

wskazano, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 6 miesięcy od daty złożenia przez A. i P. W. (1) wniosku o wykup lokalu, nie później jednak niż do dnia 31 marca 2003 r.

A. i P. W. (1) wypełnili wszystkie warunki wynikające z umowy. Nakładów budowlanych na adaptację lokalu dokonali do maja 2002 r. Powód jednakże odmówił sprzedaży na ich rzecz lokalu (oznaczonego nr (...)) powołując się na okoliczność, iż w międzyczasie prawo własności budynku przy ul. (...) w K. przywrócone zostało na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 18 stycznia 2002 r., sygn. akt I C 610/01, pozwanemu, będącemu poprzednim jego właścicielem.

W dniu 12 lutego 2007 r. Gmina Miejska K. przekazała Towarzystwu (...) w K. posiadanego przez udziału w zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej przy ul. (...) w K.. Na okoliczność tą został sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy nr (...).

Na podstawie prawomocnych wyroków Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 16 stycznia 2009 r., sygn. akt I C 365/07, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 lipca 2009 r., sygn. akt I ACa 579/09 oraz Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 lipca 2011 r., sygn. akt I ACa 106/11 powódka zobowiązana została do zapłaty na rzecz A. i P. W. (1) odszkodowania w kwocie 429 425 zł z tytułu nienależytego wykonania umowy na podstawie art. 471 k.c., w tym kwotę 200 000 zł tytułem zwrotu równowartości nakładów na adaptację lokalu i kwotę 229 425 zł tytułem utraconych przez nich korzyści wobec nieuzyskania prawa własności lokalu. Powołane należności, w łącznej kwocie, wraz z odsetkami i kosztami postępowania, 647 769,50 zł, uiszczone zostały w całości przez powoda na rzecz A. i P. W. (1).

A. i P. W. (1) zajmują lokal nr (...), położony w budynku przy ul. (...) w K. na podstawie zawartej z pozwanym umowy najmu.

Wezwaniem z dnia 14 października 2011 r. powódka zwróciła się do pozwanego o zapłatę kwoty 647 769, 50 zł. wraz z odsetkami od dnia doręczenia wezwania do dnia zapłaty. Wezwanie to pozwany otrzymał w dniu 18 października 2011 r.

W swych rozważaniach Sad Okręgowy odwołał się do stanowiska wyrażonego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 września 2013 r., uchylającego wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28 marca 2013 r., w szczególności do wskazania, że jakkolwiek w przedmiotowej sprawie pozwaną Gminę Miejską K. i pozwanego Towarzystwo (...) w K. nie łączył żaden stosunek wewnętrzny, który określałby zasady dokonywania pomiędzy nimi jakichkolwiek rozliczeń, niemniej przepis art. 376 § 1 k.c. można zastosować w tym postępowaniu w drodze analogii, przesądzającego tym samym podstawę prawną zgłoszonego przez powódkę roszczenia. Sąd I instancji powołał także, że stosownie do wskazań zawartych w uzasadnieniu wyroku Sadu Apelacyjnego kwestią wymagającą ustaleń było, czy doszło do skutecznego zgłoszenia przez pozwanego zarzutu potrącenia.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia zgłoszonego przez stronę pozwaną w odpowiedzi na pozew Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana wezwana do zgłoszenia wszystkich wniosków dowodowych oraz do sprecyzowania, skonkretyzowania wierzytelności objętej zarzutem potrącenia, w piśmie procesowym z dnia 24 maja 2014 r. podała, że zarzut potrącenia został sprecyzowany i skonkretyzowany w odpowiedzi na pozew, tylko na wypadek, gdyby Sąd przyjął, iż doszło do bezpodstawnego wzbogacenia Towarzystwa (...), a to w związku z oparciem podstawy faktycznej i prawnej roszczenia przez Gminę na art. 405 k.c., co Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu uznał jednak za całkowicie błędne. W konsekwencji zarzut potrącenia, na obecnym etapie postępowania, zdezaktualizował się, roszczenie Gminy do Towarzystwa (...) wygasło.

Wobec takiego stanowiska strony pozwanej odnośnie zarzutu potrącenia sąd I instancji stwierdził zasadność roszczenia powódki w świetle art. 376 § 1 k.c., który stanowi, że jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między współdłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych. Sąd wskazał przy tym, że powódka odwoływała się także do przepisu art. 376 k.c., a zasadność analogicznego stosowania art. 376 § 1 k.c. wyjaśnił Sąd Apelacyjny w

uzasadnieniu wyroku z dnia 19 września 2013 r. Jednocześnie Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził, że istnieją podstawy do przyjęcia, że odpowiedzialność stron niniejszego postępowania w stosunku do A. i P. W. (1) ma charakter odpowiedzialności in solidum. Do przypadków odpowiedzialności nieprawidłowej stosuje się w drodze analogi przepisy o zobowiązaniach solidarnych, co oznacza, że A. i P. W. (1) jako wierzyciele mogli wystąpić przeciwko niektórym dłużnikom lub przeciwko wszystkim dłużnikom odpowiadających in solidum. Swoje roszczenie skierowali przeciwko Gminie Miejskiej K. na podstawie art. 471 k.c., która była stroną zawartej z nimi przedwstępnej warunkowej umowy z dnia 7 marca 2001 r. A. i P. W. (1) mogli również wystąpić z roszczeniem przeciwko Towarzystwu (...), choć nie łączyła ich żadna umowa dotycząca adaptacji strychu lub umowa najmu lokalu powstałego w wyniku adaptacji. Podstawą prawną takiego żądania byłby wówczas przepis art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., bowiem, nakłady czynili oni dla siebie w przekonaniu, że właściciel zapewni im odpowiednie

prawo do nich, byli zatem w dobrej wierze. Skoro zachodziła możliwość zastosowania przepisów art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i w ten sposób rozliczyć poczynione nakłady na nieruchomości, to tym samym nie zachodziła podstawa do zastosowania art. 405 k.c., który ma zastosowanie wówczas, gdy ani umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny, ani nie ma podstaw do zastosowania wprost lub odpowiednio regulacji zawartych w art. 224 - 226 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że skoro powódka, zgodnie z orzeczeniami sądowymi zapadłymi w sprawie z powództwa A. i P. W. (1) przeciwko powódce Gminie Miejskiej K. wypłaciła zasądzone kwoty tytułem odszkodowania, w tym kwotę 200 000 zł. jako nakłady poczynione na nieruchomości pozwanego, a między stronami postępowania, współdłużnikami A. i P. W. (2), nie istnieje żaden stosunek prawny, który rozstrzygałby w jakich częściach dłużnik, który spełnił świadczenie, może żądać zwrotu od współdłużnika, to stosując przez analogię art. 376 k.c. należało przyjąć, że powódka, która świadczenie spełniła, może wystąpić z roszczeniem regresowym w stosunku do pozwanego i żądać zwrotu w częściach równych. Roszczenie regresowe powódki powstało z momentem wypłaty dokonanej na rzecz A. i P. W. (1) i z tym momentem stało się wymagalne, a wezwanie do zapłaty pozwany otrzymał w dniu 18 października 2011 r.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach postępowania sąd I instancji powołał art. 98 k.p.c. przedstawiając wyczerpujące wyliczenie wysokości zasądzonych kosztów.

Wyrok powyższy został zaskarżony przez pozwanego w części uwzględniającej powództwo i zasądzającej od pozwanego na rzecz powódki koszty procesu. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

- naruszenie prawa materialnego przez uznanie, że zobowiązanie łączące powoda i pozwanego tworzą zobowiązanie solidarne niewłaściwe (in solidum), gdy tymczasem taki związek pomiędzy zobowiązaniami łączącymi lokatorów W. z powodem i pozwanym w rzeczywistości nie istniał, a ponadto nie został przez powoda dowiedziony;

- naruszenie art. 226 § 2 w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niezastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda nakładów innych niż konieczne, pomimo posiadania zarówno przez niego, jak i najemców spornej nieruchomości (lokalu) ewidentnie w złej wierze, o czym przesądza zarówno wytoczony przez pozwanego proces o unieważnienie umowy, na podstawie której powód miał się stać jej właścicielem, wyrok jaki zapadł w dniu 18 stycznia 2002 r. oraz istniejące od 2001 r. ostrzeżenie wpisane w księdze wieczystej nr (...);

- naruszenie art. 441 § 2 i 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zasądzenie na rzecz powoda połowy nakładów poczynionych przez p. W., gdy wyłączna wina za ich poniesienie (powstanie) obciąża w całości Gminę, która jako osoba nieuprawniona zawarła z nimi umowę przedwstępną, od której pomimo utraty prawa własności z mocą ex tunc, mimo ciężącego na niej obowiązku nie odstąpiła w sytuacji, gdy nie była już jej właścicielem;

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez nadużycie prawa polegające na tym, iż przez kilkadziesiąt lat władała cudzą realnością jak właściciel pobierając z tego tytułu wszelkie korzyści i to zarówno przed wydaniem wyroku stwierdzającego nieważność rzekomej darowizny, oraz do czasu jej wydania, tj. do 2007 roku, a ponadto swoim rażąco nagannym zachowaniem dopuściła do postania szkody, której wyrównanie próbuje przerzucić na pozwane towarzystwo;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów i przyjęcie, że lokatorzy W. byli posiadaczami w dobrej wierze w czasie prowadzenia prac remontowych, pomimo że w 2001 r. wniesione zostało zarówno powództwo o unieważnienie umowy darowizny oraz wydany został wyrok zasądający zgodnie z żądaniem tego pozwu, a ponadto informacja o toczącym się postępowaniu sygn. I C 610/01 została umieszczona, jako ostrzeżenie, w księdze wieczystej nr (...);

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niepoczynienie ustaleń dotyczących zawinienia, a w każdym razie przyczynienia się Gminy Miejskiej K. do powstania szkody w majątku lokatorów W. w sytuacji, gdy wina powoda w tym zakresie jest prima facie oczywista oraz poprzez niewskazanie dowodów potwierdzających dobrą wiarę Gminy i lokatorów W., w szczególności nie odniesienie się do twierdzeń strony pozwanej, że poprzez wniesienie powództwa i zabezpieczenie go umieszczeniem stosownego orzeczenia w księdze wieczystej domniemanie dobrej wiary zostało obalone;

- naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. poprzez nierespektowanie wskazania zawartego w uzasadnieniu wyroku Sadu Apelacyjnego z dnia 19 września 2013 r., że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy zbadać, czy świadczenie wypłacone przez Gminę lokatorom W. zaspokajało ewentualne roszczenia tychże względem Towarzystwa (...) oraz przez niedokonanie oceny winy powoda, która jest ewidentna.

W konkluzji skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Strona pozwana w apelacji odwołuje się do faktu wpisania w księdze wieczystej ostrzeżenia o toczącym się w 2001 roku postępowaniu do sygn. I C 610/01 i zarzuca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie tego faktu, a w konsekwencji dowolne przyjęcie, że A. i P. W. (2) czyniąc nakłady na nieruchomości strony pozwanej byli posiadaczami zależnymi w dobrej wierze lokalu wchodzącego w skład tej nieruchomości. Zarzut ten jest oczywiście bezzasadny. Fakt istnienia takiego ostrzeżenia nie był podnoszony przed sądem I instancji i po raz pierwszy został zgłoszony w apelacji. Nie był także prowadzony ani nawet wnioskowany dowód z odpisu księgi wieczystej nr (...), w której według twierdzeń apelacji wpis taki miałby się znajdować. Jedyne znajdujące się w aktach sprawy odpisy księgi wieczystej dotyczą (...) (k. 10-12), który był dołączony do pozwu, w tej księdze nie ma zaś wpisu ostrzeżenia, na jakie powołuje się apelacja. W konsekwencji próba budowania zarzutu bezpodstawnego przypisania dobrej wiary małżonkom W. na fali wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej powieść się nie może. Podobnie pozwany nie twierdził, że małżonkowie W. czyniąc nakłady na nieruchomości mieli wiedzę o postępowaniu toczącym się w sprawie I C 610/01 lub zapadłym tam wyroku, a wręcz przeciwnie, koncepcję winy strony powodowej budował na twierdzeniu, że ta nie poinformowała A. i P. W. (2) o tamtym postępowaniu i wyroku.

Bezzasadność zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz fakt, że jak wskazał sąd I instancji podstawa faktyczna zaskarżonego wyroku w całości składa się z faktów bezspornych, zaś pozwany nie zarzucił, że sąd I instancji nietrafnie któryś z tych faktów za bezsporny uznał, pozwala Sadowi Apelacyjnemu zaakceptować w całości te ustalenia faktyczne i uczynić je podstawą własnego orzeczenia.

W konsekwencji powyższego bezzasadnym jest także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie odnoszącym się do kwestii dobrej wiary małżonków W.. Trzeba przy tym dostrzec, że odwołując się do dobrej ich wiary sąd I instancji nie czynił własnych ustaleń, a jedynie w ślad za uzasadnieniem wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 września 2013 r. przedstawiał wiążące go z mocy art. 386 § 6 k.p.c. poglądy prawne dotyczące źródła odpowiedzialności strony pozwanej.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. kierowany na niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dowodów potwierdzających dobrą wiarę Gminy jest oczywiście nietrafny z tego względu, że sąd I instancji w żadnym miejscu uzasadnienia swego wyroku nie ocenił, czy powodowa Gmina działała w dobrej, czy też w złej wierze. Ocena, że



powodowa Gmina nie podejmując czynności zmierzających do odstąpienia od zawarcia z A. i P. W. (1) umowy przyrzeczonej była w złej wierze znalazła się natomiast w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 września 2013 r. ze wskazaniem, że nie ma to wpływu na ocenę nakładów dokonywanych przez małżonków W., których nadal należy traktować jako posiadaczy w dobrej wierze.

Bezasadnym jest także zarzut naruszenia art. 386 § 6 k.p.c. Skarżący zarzut ten opiera na twierdzeniu, że Sąd Apelacyjny wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy sąd ma zbadać, czy świadczenie wypłacone przez Gminę lokatorom W. zaspokajało także ewentualne roszczenie W. względem pozwanego, a także że sąd I instancji nie dokonał oceny winy powoda. Tymczasem w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego takich wskazań nie było. Co więcej Sąd Apelacyjny jednoznacznie przesądził tam odpowiedzialności pozwanego względem powódki opierając ją na unormowaniu zawartym w art. 376 k.c., a wyłączną przyczyną uchylecia wyroku sądu I instancji było niezbadanie zasadności zarzutu potrącenia i zbadania tego zarzutu dotyczyło jedyne zalecenie zawarte w uzasadnieniu wyroku sądu II instancji.

Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. zarówno sąd I instancji, jak i sąd II instancji ponownie rozpoznając sprawę jest związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku sądu II instancji. Skoro Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 19 września 2013 r. przesądził zasadę odpowiedzialności pozwanego wobec powódki, przyjmując że opiera się ona na przepisie art. 376 k.c., a strony niniejszego postępowania jako dłużnicy in solidum odpowiadają wobec małżonków W. z tytułu poczynionych przez nich nakładów na nieruchomości pozwanego, to tym samym przy ponownym rozpoznaniu sprawy pozostawał do zbadania, zgodnie z zaleceniem w tym wyroku zawartym, wyłącznie zarzut potrącenia. Sąd I instancji pominął rozważania dotyczące tego zarzutu z uwagi na stanowisko strony pozwanej, że wcześniej podnoszony przez nią zarzut zdezaktualizował się wobec wyeliminowania przez sąd II instancji jej odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Mając na uwadze, że zarzut potrącenia ma charakter zarówno procesowy, jak i materialnoprawny, gdyż zawiera jednocześnie oświadczenie o jakimś fakcie w art. 499 k.c., nie można poprzestać na wyżej powołanej zmianie stanowiska procesowego pozwanego. O ile bowiem oświadczenie o potrąceniu zostałyby złożone, zachodziłyby przesłanki z art. 498 § 1 k.c., a okoliczności faktyczne dotyczące istnienia i wysokości wierzytelności do potrącenia przedstawione zostałyby wykazane, nie mógłby sąd zignorować skutku materialnoprawnego z art. 498 § 2 k.c. Zatem cofnięcie zarzutu potrącenia ma znaczenie tylko wtedy, gdy wiąże się z tym rezygnacja z wykazywania okoliczności faktycznych decydujących o zastosowaniu wyżej wskazanych przepisów kodeksu cywilnego. Trafnie jednak powódka w piśmie procesowym z dnia 5 maja 2014 r. podniosła, że wierzytelność pozwanego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez Gminę z przedmiotowej nieruchomości nie mogła zostać potrącona z wierzytelnością dochodzoną w niniejszym procesie, gdyż nie były spełnione warunki z art. 502 k.c. W szczególności, skoro nieruchomość została wydana przez powódkę pozwanemu w 2007 r., co jest bezsporne, to roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z niej przedawniło się w 2008 r. (art. 229 § 1 k.c.), natomiast wierzytelność Gminy z tytułu regresu powstała dopiero z chwilą zapłaty przez Gminę zasądzonej kwoty małżonkom W., co nastąpiło w wykonaniu wyroków z dnia 29 lipca 2009 r. i z 13 lipca 2011 r., a zatem po dacie przedawnienia wierzytelności pozwanego do powódki.

Z uwagi na powołany wyżej przepis art. 386 § 6 k.p.c. zbędnym staje się rozważanie zarzutów naruszenia prawa materialnego kwestionujących przyjęcie odpowiedzialności in solidum, zarzucających naruszenie art. 226 § 2 w zw. z art. 230 k.c. i naruszenie art. 441 § 2 i 3 k.c. Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 19 września 2013 r. przesądził istnienie między stronami tego procesu związku wynikającego z solidarności przypadkowej, przesądził, że pomiędzy stronami tego procesu do roszczenia w nim dochodzonego nie znajdują zastosowania ani przepisy art. 226 k.c., ani też art. 441 § 2 i 3 k.c., przesądził też że odpowiedzialność pozwanego wobec małżonków W. z tytułu poczynionych przez nich nakładów istnieje i znajduje swe źródło w przepisach art. 226 § 1 w zw. z art. 230 k.c. stąd zarzuty te stanowią w istocie polemikę z wyrokiem z dnia 19 września 2013 r.

Zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę względem pozwanego pojawił się po raz pierwszy w apelacji, która zarzuciła naruszenie art. 5 k.c. Z tej przyczyny kwestia ta nie była przedmiotem wcześniejszych rozważań sądu I instancji. Zarzut ten nie może okazać się skuteczny. Po pierwsze jest on spóźniony, gdyż podniesienie zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego poprzez czynienie użytku z prawa podmiotowego nie opiera się tylko na

ocenie prawnej określonych zdarzeń, ale wiąże się z koniecznością wskazania tych zasad i mającej charakter ustaleń faktycznych oceny, czy zasady takie w istocie w społeczeństwie funkcjonują. Nadto zarzut ten stanowi reakcję na niemożność dokonania potrącenia wierzytelności pozwanego w stosunku do powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i jest próbą naprawienia zaniechania dochodzenia tego wynagrodzenia przed upływem terminu przedawnienia roszczenia.

Z powyższych przyczyn apelacja, jako bezzasadna, podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika powódki w wysokości stawki minimalnej ustalonej stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze przyznano pełnomocnikowi pozwanego wynagrodzenie za pomoc prawną udzieloną pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, ustalając wysokość tego wynagrodzenia stosownie do § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2, z § 19 i z § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.