

Sygn. akt II Ca 379/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Grzegorz Ślęzak
Sędziowie	SSO Dariusz Mizera SSR del. Piotr Fal (spr.)
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O.

przeciwko W. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 7 marca 2014 roku, sygn. akt I C 411/12

oddala apelację i zasądza od pozwanego W. B. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 379/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w O., po rozpoznaniu na sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. przeciwko W. B. o zapłatę zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.875,25 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 717 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.**

W dniu 1 września 1999 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. zawarła z W. B. umowę dzierżawy terenu w osiedlu przy ul. (...)

o powierzchni 187 m Na tym terenie W. B. zobowiązuje się wybudować na dzierżawionym terenie pawilon handlowy. Po wybudowaniu i zagospodarowaniu terenu, ustalona zostanie wysokość opłat eksploatacyjnych w oparciu o obowiązujące stawki (§ 2 umowy). Pozwany zobowiązany był do ponoszenia opłat za dzierżawę gruntu oraz za zużywaną wodę.

Pozwany nie uiszczał czynszu dzierżawnego i opłat eksploatacyjnych. Wysokość zaległości za okres od dnia 31 sierpnia 2011 r. do dnia 31 lipca 2012 r. wynosi 3. 875,25 zł.

W dniu 30 października 1998 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. zawarła z Przedsiębiorstwem Usługowo Handlowym (...) w O. reprezentowanym przez W. B. umowę nr (...). Firma budowlana przyjęła do wykonania zadanie inwestycyjne: budynek mieszkalny wielorodzinny sekcje (...) przy ul. (...) w O. w tym : węzeł cieplny, instalacje sanitarne wewnętrzne (wod-kan, gaz, co) instalacje elektryczne wewnętrzne (instalacje elektryczne i telefoniczne, domofonowa, (...)), roboty zewnętrzne (przyłącza i sieci) wod-kan, sanitarne i deszczowe (§ 1 umowy). Wynagrodzenie za całość prac objętych umową ustalono ryczałtowo na kwotę 3.847 396,30 złotych (§ 9 pkt. 1 i § 8 pkt. 1 umowy). Właścicielem firmy (...) była żona pozwanego E. B..

Aneks nr (...) z dnia 15 listopada 1999 roku do umowy nr (...) z dnia 30 października 1998 roku zmniejszono wysokość wynagrodzenia na kwotę 3. 667 611,43 złotych.

Całe wynagrodzenie ryczałtowe objęte umową zostało wypłacone.

Aneks nr (...) z dnia 23 grudnia 1999 roku do umowy nr (...) z dnia 30 października 1998 roku w § 3 ustalono, że węzeł - część instalacyjna zostanie wykonany tylko na potrzeby sekcji (...) oraz nadbudowy klatki nad węzłem; węzeł będzie rozbudowany wraz z budową następnych budynków mieszkalnych; koszty rozbudowy węzła będą wchodzić w zakres robót związanych z realizacją tych budynków.

W dniu 12 lipca 2002 roku przed Sądem Okręgowym w Łodzi, Wydziałem Gospodarczym zawisła sprawa w powództwa E. B. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w O. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O., sygn. Akt X GC 839/02. E. B. wniosła o zapłatę kwoty 74 982,32 za wykonanie węzła cieplnego wywodzone z umowy z dnia 30 października 1998 roku. Wyrokiem z dnia 7 lipca 2005 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 16 lutego 2006 roku oddalił apelację powódki.

W toku postępowania w sprawie X GC 839/02 sąd ustalił, że zakres prac wykonanych przez powódkę był szerszy od wynikającego z umów i aneksów, a wartość robót wykonanych a nie mieszczących się w umowach zawartych wynosi:

- elementy węzła cieplnego 65 673,49 zł,
- odcinek sieci kanalizacji deszczowej 13 676,21 zł,
- odcinek sieci kanalizacji sanitarnej 6 861,12 zł,
- sieć wodociągowa 40 910, 67 zł, łącznie 136 019, 99 złotych brutto.

W dniu 11 grudnia 1995 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. zawarła z Przedsiębiorstwem Usługowo - Handlowym (...) w O. reprezentowanym przez W. B. umowę nr (...). Firma budowlana przyjęła do wykonania zadanie inwestycyjne pod nazwą „wielorodzinny budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 3 625,76 m (...) i (...) mieszkaniach w technologii (...) wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. (...) w oparciu o przetarg z dnia 6 grudnia 1995 roku. Zamawiający przekazał wykonawcy teren budowy w terminie do dnia 22 grudnia 1995 roku (§ 2 pkt. 1 umowy). Zamawiający przekazał wykonawcy pozwolenie na budowę wraz z potwierdzonymi dziennikami budowy w terminie do dnia 22 grudnia 1995 roku, co warunkuje rozpoczęcie nieprzerwanie robót w umówionym terminie jak również ich zakończenie (§ 2 pkt. 2 umowy). Zamawiający zobowiązuje się dostarczyć wykonawcy dokumentację

projektowo - kosztorysową wraz z oświadczeniem zamawiającego o jej kompletności i potwierdzoną do realizacji przez organ wydający pozwolenie na budowę w terminie do dnia 22 grudnia 1995 roku (§ 2 pkt. 3 umowy). Zwłoka w spełnieniu warunków z ust. 2 i ust. 3 spowoduje przesunięcie terminu zakończenia przedmiotu umowy o okres zwłoki oraz zmianę wynagrodzenia o przesunięty okres wskaźnikiem inflacyjnym (§ 2 pkt. 4 umowy).

Przekazanie terenu pod budowę wraz z dokumentacją nastąpiło w dniu 25 kwietnia 1996 roku. Pozwolenie na budowę Spółdzielni mieszkaniowa uzyskała w dniu 23 kwietnia 1996 roku.

Wskaźnik inflacyjny w oparciu o § 2 pkt. 4 umowy nr (...) z dnia 11 grudnia 1995 roku nie został E. B. wypłacony.

Oświadczeniem z dnia 18 września 2001 roku spółdzielnia mieszkaniowa odstąpiła od przedawnienia roszczeń (...) z umowy nr (...)

Wnioskiem z dnia 27 lutego 2007 roku (...) w O. wniósł o zawezwanie do próby ugodowej Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. w sprawie zapłaty kwoty 526.487,11 złotych wynikającej z nierozliczonego wskaźnika inflacyjnego w oparciu o umowę nr (...).

Wnioskiem z dnia 10 września 2008 roku E. B. i W. B. wnieśli o zawezwanie do próby ugodowej Spółdzielnię Mieszkaniowa (...) w O. w sprawie zapłaty kwoty 136.019,99 złotych wynikającej z tytułu wykonanych dodatkowo infrastruktury osiedla (...) tj. osiedlowego węzła cieplnego, osiedlowej sieci kanalizacji deszczowej, osiedlowej sieci kanalizacji sanitarnej, osiedlowej sieci wodociągowej wykonanych dodatkowo przy realizacji umowy nr (...) i aneksu nr (...).

Kolejnym wnioskiem z dnia 19 lutego 2010 roku E. B. i W. B. wnieśli o zawezwanie do próby ugodowej Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w O. w sprawie zapłaty kwoty 526.487,11 złotych wynikającej z nierozliczonego wskaźnika inflacyjnego w oparciu o umowę nr (...).

W. B. oświadczeniami o potrąceniu wierzytelności złożonymi w dniach 17 sierpnia 2011 roku, 19 października 2011 roku, 29 listopada 2011 roku, 12 stycznia 2012 roku, 24 lutego 2012 roku, 26 marca 2012 roku, 23 kwietnia 2012 roku, 24 maja 2012 roku, 25 czerwca 2012 roku 31 lipca 2012 roku dokonywał potrącenia należnej od niego wierzytelności z tytułu czynszu za dzierżawę terenu przy ul. (...) z pozostającą w dyspozycji spółdzielni mieszkaniowej kwotą 523.298,93 złotych z tytułu nierozliczonego wskaźnika inflacyjnego.

W. B. pozostaje w związku małżeńskim z E. B., umów małżeńskich małżonkowie nie zawierali. E. B. do dnia 31 lipca 2007 roku prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą (...) w O.. Pełnomocnikiem firmy był W. B..

Sąd Rejonowy biorąc pod uwagę powyższe rozważania uznał, iż powództwo jest zasadne.

Stosownie do treści art. 693 §1 k.c., przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Jak wynika z dokonanych ustaleń faktycznych, strony łączy umowa dzierżawy. Wobec tego, powódka ma prawo żądać od pozwanego czynszu za sporne miesiące. Wysokość, czynszu pozostawała poza sporem. Pozwany przyznał, że nie uiszczał czynszu za dzierżawę i podniósł zarzut potrącenia.

Zgodnie z art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.).

Zarzut potrącenia jest oświadczeniem wymaganym w art. 499 k.c., składanym powodowi w celu umorzenia się wzajemnych wierzytelności i zarazem żądaniem skierowanym do sądu, aby uznając jego skuteczność, uwzględnił to umorzenie wierzytelności powoda i w takim zakresie oddalił jego powództwo. Dla osiągnięcia skutku pozwany powinien zatem zindywidualizować swoją wierzytelność oraz skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazując zwłaszcza przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania. Procesowy aspekt zarzutu wyraża się najpełniej w żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części. Ziszczenie się pozytywnych przesłanek potrącenia, przy braku przesłanek negatywnych, oznacza powstanie tzw. stanu potrącalności i aktualizuje uprawnienie wierzycieli. Potrącenie ustawowe dokonywane przez jednostronne oświadczenie woli złożone drugiej stronie ma, co do zasady, charakter konstytutywny i skutkuje umorzeniem nawzajem obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 k.c.) ze skutkiem czasowym wskazanym w art. 499 k.c. Jeżeli do potrącenia dojdzie poza postępowaniem sądowym obrona w nim może polegać na podniesieniu zarzutu nieistnienia roszczenia, czasami utożsamianym z tzw. zarzutem potrącenia (vide wyrok S.N. z dnia 5.12.2013 r., VCSK 37/13, LEX 1413160).

Pozwany wskazał swoje wierzytelności do potrącenia wywodząc, że posiada w stosunku do powoda wierzytelność wynikającą z nierozliczenia wskaźnika inflacyjnego wynikającego z umowy nr (...) w kwocie 526 487,11 złotych ora/ wierzytelność w kwocie 136 019,99 złotych z umowy nr (...). W ocenie Sądu -wbrew stanowisku powoda - nie można przyjąć, że pozwanemu nie służy zar/ul potrącenia z uwagi na to, że wierzytelności przez niego określone należały się żonie pozwanego E. B.. Jeśli małżonkowie pozostają w rozdzielności majątkowej, ciągle aktualne jest rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego (dokonane na lic stanu prawnego sprzed nowelizacji kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, dokonanej w 2004r.), gdzie przyjęto, że niedopuszczalne jest potrącenie wierzytelności, przysługującej jednemu z małżonków w stosunku do osoby trzeciej z wierzytelnością, która służy tej osobie w stosunku do drugiego małżonka (wyrok SN z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CK 79/2005, Biul. SN 2005, nr 11, M. Praw. 2005, nr 19, s. 922). Natomiast w sytuacji gdy jeden z małżonków jest dłużnikiem osoby trzeciej, natomiast osoba trzecia jest dłużniczką majątku wspólnego małżonków - przyjmuje się, że potrącenie co do zasady nie jest dopuszczalne. Jednak przyjmuje się, że w zależności od konkretnych okoliczności takie potrącenie może być jednak możliwe. Przykładowo, w sytuacji gdy dochody małżonka-dłużnika stanowią jedyne źródło majątku wspólnego, a jego majątek odrębny ogranicza się do przedmiotów osobistego użytku, nieuznanie możliwości potrącenia oznaczałoby, że pozycja wierzyciela byłaby bardzo słaba (zob. Agnieszka Rzeczka - Gil Komentarz do art. 498 kodeksu cywilnego teza 36 LEX/E1 2011). W realiach niniejszej sprawy w ocenie Sądu zachodzi taki wyjątkowy przypadek dający podstawę do podniesienia zarzutu potrącenia przez jednego z małżonków, w sytuacji gdy wierzytelność dotyczy majątku wspólnego. Należy podkreślić, że E. i W. małżonkowie B. pozostają we wspólności ustawowej. Wierzytelności określone przez pozwanego wynikały z prowadzonej przez jego żonę działalności gospodarczej pod nazwą (...) w O.. Z chwilą zaprzestania tej działalności gospodarczej (tj. 31 lipca 2007 roku) stosownie do art. 31 §2 pkt 2 k.r.o. weszły do majątku wspólnego małżonków.

Odnosząc się zaś do wskazanych przez pozwanego wierzytelności Sąd pierwszej instancji uznał, że: w zakresie wierzytelności w kwocie 526.487,11 złotych wynikającej z nierozliczenia wskaźnika inflacyjnego z umowy nr (...) z dnia 11 grudnia 1995 roku. Nie ulega wątpliwości, że powodową spółdzielnię mieszkaniową i (...) łączyła umowa nr (...) zawarta w dniu U grudnia 1995 roku. W ocenie Sądu zgodnie z § 2 pkt. 4 powołanej umowy E. B. należało się wynagrodzenie z tytułu przesunięcia rozpoczęcia robót obliczone stosownie do wskaźnika inflacyjnego obowiązującego w tym okresie. Jak wynika bowiem z protokołu przyjęcia terenu pod budowę teren ten został oddany w dniu 25 kwietnia 1996 roku, zamiast w dniu 22 grudnia 1995 roku, jak stanowiła umowa. Przesunięcie terminu rozpoczęcia robót było wynikiem nie posiadania przez inwestora dokumentacji technicznej, w szczególności pozwolenia na budowę. W tych okolicznościach wykonawcy należało się wynagrodzenie o którym stanowił § 2 pkt. 4 umowy nr (...). Takie też stanowisko zajęła komisja rewizyjna Rady Nadzorczej Spółdzielni, wskazując w protokole że inwestor zobowiązał się przekazać teren pod budowę w dniu 22 grudnia 1995 roku, a przekazał w dniu 25 kwietnia 1996 roku w wyniku czego inwestor nie dotrzymał terminu umowy. Podnoszone zarzuty wykonawcy w piśmie z dnia 10 czerwca 1998 roku a dotyczące wskaźnika inflacyjnego uznajemy za uzasadnione (protokół k. 27-29). Wskazać jednakże należy, że powodowa spółdzielnia podniosła zarzut przedawnienia i zarzut ten w ocenie Sądu jest skuteczny.

Jak stanowi art. 117 k.c, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu (z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie). Po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie może się uchylić od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się zarzutu przedawnienia. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi 10 lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata (art. 118 k.c). Bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 § 1 k.c). W dniu 18 września 2001 roku powodowa spółdzielnia mieszkaniowa złożyła oświadczenie o zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia. Należy zgodzić się z tezą, że po zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia jego bieg rozpoczyna się na nowo, przy czym zachowany jest właściwy danemu roszczeniu termin przedawnienia (J. Ignatowicz (w:) System prawa cywilnego, t. I, s. 809; B. Kordasiewicz (w:) System Prawa Prywatnego, t. II. s. 565; P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, 1.1, s. 413). Zatem od dnia 19 września 2001 roku rozpoczął się bieg trzyletniego terminu przedawnienia. Trzyletni termin przedawnienia wynika stąd, że roszczenie ma swoje źródło w umowie nr (...) z dnia 11 grudnia 1995 roku, która była umową o roboty budowlane, a wykonawca zawodowo trudnił się wykonywaniem świadczeń w ramach umowy o roboty budowlane (vide uchwała S.N z dnia 11 stycznia 2002 roku, III CZP 63/01 OSNC 2002, nr 9, poz. 106).

Pierwszy wniosek ugody pozwany złożył w dniu 27 lutego 2007 roku, a zatem po upływie okresu przedawnienia, który upłynął w dniu 19 września 2004 roku.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał, że zgłoszona przez pozwanego do potrącenia wierzytelność nie istnieje.

W zakresie wierzytelności w kwocie 136.526 487,11 złotych mających swoje źródło w umowie nr (...) z dnia 30 października 1998 roku. Podnieść trzeba, że wskazana przez pozwanego kwota 136.526,11 złotych została ustalona w toku postępowania sądowego w sprawie X GC 839/02. W sprawie tej E. B. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) w O. wniosła o zapłatę kwoty 74.982,32 złotych tytułem wynagrodzenia za wykonanie węzła cieplnego w oparciu o umowę z dnia 30 października 1998 roku oraz aneksów wydanych do tej umowy. Sąd Okręgowy w Łodzi ustalił, że E. B. zażądała wynagrodzenia ponad ryczałtowego opierając się na treści oferty i specyfikacji przetargowej. Sąd Okręgowy w Łodzi podniósł, że z charakteru wynagrodzenia ryczałtowego wynika jego charakter ostateczny, co skutkowało uznaniem braku możliwości żądania dodatkowego wynagrodzenia za węzeł cieplny i przyłącza CO (szeroko rozumiane) jak i zewnętrzne przyłącza i sieci wodno kanalizacyjne, sanitarne, deszczowe i energetyczne. Dlatego też Sąd Okręgowy w Łodzi powództwo oddalił. Takie też stanowisko podzielił Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalając apelację powódki od w/w wyroku. Sąd Apelacyjny w Łodzi wskazał, że całość prac dodatkowych została przez biegłego oszacowana na kwotę 136.019,99 złotych brutto, jednakże dla istoty poruszanego w apelacji zagadnienia faktycznego ma to drugorzędne znaczenie. Sąd ten wskazał, że okoliczności wypłacenia powódce całego wynagrodzenia ryczałtowego wskazanego w umowie z dnia 30 października 1998 roku, zakres uregulowań zawartych w tej umowie związanych z charakterem wynagrodzenia, zakresem prac wynikających z umowy i aneksów wskazuje że w realiach sprawy nawet przy założeniu ostrożnej analogii z art. 632§ 2 k.c. żądanie zasądzenia dodatkowego wynagrodzenia ponad wskazane w aneksie nr (...) nie zasługiwało na uwzględnienie.

Pozwany wywodzi, że strona powodowa bezpodstawnie wzbogaciła się o kwotę 136 526 487,11 złotych.

Pamiętać należy, że niedopuszczalny jest zbieg roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniem o zapłatę za wykonane roboty budowlane w ramach zawartej przez strony ważnej umowy. Powództwo oparte na podstawie określonej w art. 405 k.c. czy art. 410 § 1 k.c. nie może być pojmowane jako *condictio generalissima*, dające możliwość obejścia krótszych terminów przedawnienia roszczeń wynikających z innych podstaw (vide wyrok S.N z dnia 14 marca 2008 r., IV CSK 460/07 LEX 453070, wyrok S.N. z dnia 6 lipca 2006 r., III CSK 66/05 LEX 196957). Skoro pozwany dochodził już zapłaty wynagrodzenia z umowy o roboty budowlane z dnia 30 października 1998 roku nr 1/98, to upatrywanie obecnie podstaw do wywodzenia roszczenia z bezpodstawnego wzbogacenia w ocenie Sądu stanowiłoby obejście prawa.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że zgłoszona przez pozwanego do potrącenia druga wierzytelność nie istnieje.

Mając powyższe na względzie Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo w całości.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c, statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i obciążył pozwanego – jako przegrywającego proces - obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda poniesionych przez niego kosztów procesu, na które złożyły się: opłata sądowa w kwocie 100 zł oraz koszty zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych wraz z opłatą od pełnomocnictwa - w kwocie 617 zł (ustalonej na podstawie § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013 r. poz. 490 tekst jednolity).

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany W. B., który zaskarżył wyrok w całości. Skarżący w apelacji podniósł zarzut potrącenia kwoty 378.137,72 zł z dochodzoną pozwem kwotą. Wskazał, że kwota 378.137,72 zł to wartość jego nanieśń na dzierżawionej od powoda nieruchomości i wynika z wniosku w postępowaniu pojednawczym z dnia 10 marca 2014r sygn akt I Co 131/14 Sadu Rejonowego w Opocznie oraz oświadczenia złożonego wobec powodowej Spółdzielni w dniu 9 kwietnia 2014 r. o postawieniu kwoty 378.137,72 zł do potrącenia.

Skarżący wskazał, że podnoszony zarzut potrącenia stał się możliwy w związku ze złożonym W. B. oświadczeniem powodowej Spółdzielni o wypowiedzeniu umowy dzierżawy zawartej dnia 1 września 1992r. Przedmiotowe oświadczenie skutecznie zostało doręczone dnia 24 lutego 2014 r. a więc po zamknięciu przez Sąd rozprawy.

W oparciu o powyższą podstawę apelacyjną skarżący W. B. wniósł o uchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sadowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

#### ***Sąd Okręgowy uzupełnił nadto postępowanie dowodowe w następującym zakresie:***

Oświadczeniem z dnia 6 lutego 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. wypowiedziała pozwanemu W. B. umowę dzierżawy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na 1.09.2014 r.

Równocześnie powodowa Spółdzielnia wezwała pozwanego do zwrócenia nieruchomości po rozwiązaniu umowy w stanie niepogorszonym.

Oświadczenie to zostało doręczone pozwanemu 24 lutego 2014 r.

(dowód: oświadczenie o wypowiedzeniu umowy – k. 209-210)

Do chwili obecnej pozwany nie zwrócił powodowej Spółdzielni w całości dzierżawionej nieruchomości.

(okoliczność niesporna)

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

Podzielając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, Sąd Okręgowy uznał zarzut potrącenia podniesiony w apelacji za nieuzasadnione.

W świetle pełnych i prawidłowych ustaleń Sądu pierwszej instancji brak było podstaw do uwzględnienia zarzutów potrącenia zgłaszanych przez pozwanego w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji.

Należy podkreślić, że zarzut apelacyjny sprowadzający się do wyłącznie zgłoszenia nowego zarzutu potrącenia, bez żadnych innych zarzutów, w tym

w szczególności zarzutów naruszenia prawa procesowego – zakwestionowania ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd pierwszej instancji nie pozwalał na inną ocenę złożonej przez pozwanego apelacji, jak tylko w zakresie naruszenia prawa materialnego, z uwzględnieniem niekwestionowanego przez pozwanego stanu faktycznego.

W ocenie Sądu Okręgowego przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji ocena zgłoszonych zarzutów potrącenia przez pozwanego została dokonana prawidłowo. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia prawa materialnego. Słusznie Sąd ten uznał, że wierzytelność w kwocie 526.487,11 zł uległa przedawnieniu z uwzględnieniem trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c. Po zrzeczeniu się zarzutu przedawnienia przez powodową Spółdzielnię w dniu 18 września 2001 r. termin przedawnienia rozpoczął biec od nowa. Tym samym pierwszy wniosek pozwanego z zawezwaniem do próby ugodowej co do tej należności z dnia 27 lutego 2007 r. został złożony po upływie okresu przedawnienia.

Sąd podziela również ustalenia i rozważania Sądu pierwszej instancji w zakresie drugiej wierzytelności zgłoszonej przez pozwanego do potrącenia w kwocie 136.019,99 zł. Kwestia zapłaty wynagrodzenia wynikającego z umowy z dnia 30 października 1998 r. była przedmiotem postępowania sądowego przed Sądem Okręgowym w Łodzi w sprawie XGC 839/02, gdzie Sąd nie podzielił argumentów W. B. w zakresie zasądzenia od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. kwoty 136.019,99 zł tytułem wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane nie mieszczące się w zawartej między stronami umowie. Brak było zatem podstaw do ponownej oceny zasadności zgłaszanej do potrącenia z tego tytułu należności.

W apelacji pozwany zgłosił do potrącenia kolejną wierzytelność w wysokości 378.137,72 zł stanowiącej wartość naniesień pozwanego na dzierżawionej od powoda nieruchomości w związku z wypowiedzeniem przez powoda umowy dzierżawy i złożenia przez pozwanego oświadczenia wobec powodowej Spółdzielni z dnia 9 kwietnia 2014 r. o postawieniu kwoty 378.137,72 zł do potrącenia.

W ocenie Sądu Okręgowego również i zgłoszony w apelacji zarzut potrącenia jest nieskuteczny.

W pierwszej kolejności wypada wskazać, iż żeby możliwe było złożenie skutecznie oświadczenia o potrąceniu to wierzytelności muszą spełniać określone wymogi wskazane w art. 498 §1 k.c. (wzajemność, jednorodzajowość, wymagalność oraz zaskarżalność). Dopiero gdy wierzytelność przedstawiana do potrącenia jest wymagalna oświadczenie o potrąceniu wywoła skutek w postaci umorzenia wierzytelności. Wymagalność jest stanem, w którym wierzyciel ma prawną możliwość zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności, a dłużnik jest zobowiązany spełnić świadczenie. W przypadku wierzytelności termin wymagalności w zasadzie pokrywa się z terminem spełnienia świadczenia. Roszczenia mogą stać się wymagalne w dniu oznaczonym w umowie, w przepisach albo wynikać z natury zobowiązania. Natomiast występują też tzw. zobowiązania bezterminowe (przy których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania), które stają się wymagalne dopiero po podjęciu przez wierzyciela określonej czynności - właśnie wezwania dłużnika do spełnienia świadczenia zgodnie z art. 455 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie I ACa 476/13, opubl. LEX Nr 1402940).

Jeśli chodzi o wymagalność roszczeń z tytułu nakładów na przedmiot dzierżawy, to w wskazaną kwestię reguluje art. 676 k.c. W związku z odesłaniem zawartym w art. 694 k.c. powołany przepis ma zastosowanie do oceny roszczenia o zwrot nakładów także do stosunku dzierżawy.

Zgodnie z art. 676 k.c. regulującym kwestię nakładów na rzecz najętą odpowiednio stosowanym do umowy dzierżawy 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.

Roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wydzierżawiającego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianym w art. 676 k.c., a wybór ten możliwy jest dopiero w momencie zwrotu dzierżawionej nieruchomości, a nie w momencie zawarcia lub zakończenia umowy dzierżawy i to bez względu na to, czy umowę

zawarto w sposób konkludentny czy też sformalizowany (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r. w sprawie V CK 405/04 opubl. LEX Nr 195422).

Podobne stanowisko wyraził Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 12 marca 2014 r. w sprawie I ACa 1153/13 (opubl. LEX Nr 1448559) gdzie wskazał, że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. Wspomniany przepis wyraźnie bowiem wskazuje, że ocena wartości ulepszeń ma nastąpić w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy, a nie np. w chwili zakończenia stosunku dzierżawy. Sąd odwoławczy w pełni podziela wskazane poglądy.

Sąd Okręgowy częściowo uzupełnił postępowanie dowodowe w zakresie oświadczenia powoda o wypowiedzeniu umowy dzierżawy; w tym zakresie doręczenie oświadczenia nastąpiło po zamknięciu rozprawy, w związku z czym strona pozwana nie miała możliwości powołania tego dowodu w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

W zakresie pozostałych dowodów zgłoszonych przez pozwanego w toku postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy uznał, że pozwany nie wykazał że nie mógł ich powołać przed sądem pierwszej instancji lub że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 marca 2004 r. w sprawie IV CK 692/03 to na stronie, która dopiero

w postępowaniu apelacyjnym powołuje nowe fakty i dowody spoczywa obowiązek wykazania, że nie mogła ich powołać przed sądem pierwszej instancji lub że potrzeba powołania się na nie wynikła później.

W świetle art. 381 k.p.c. strona, która powołuje w postępowaniu apelacyjnym nowe fakty lub dowody powinna wykazać, że nie mogła ich powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji lub że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Strona powinna zatem przynajmniej uprawdopodobnić wystąpienie okoliczności, o których mowa w art. 381 k.p.c. Natomiast obowiązkiem sądu drugiej instancji jest dokonanie wszechstronnej oceny wykazanych przez stronę okoliczności z punktu widzenia zasad omawianego przepisu, podjęcie decyzji o dopuszczaniu bądź pominięciu nowych faktów czy dowodów oraz uzasadnienie swojej decyzji w tym przedmiocie. Sąd odwoławczy może pominąć zgłoszony w apelacji dowód mający wykazać istnienie okoliczności usprawiedliwiających powołanie nowych faktów lub dowodów dopiero w apelacji jedynie wówczas, gdy podziela stanowisko strony w tym przedmiocie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 marca 2005 r. w sprawie II CK 389/04 opubl. LEX nr 375693).

Potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Strona, która dopuszcza się zaniechania

w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni (por. wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 29 października 2013 r. w sprawie I ACa 186/12, opubl. LEX nr 1388762).

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie wykazał obiektywnych okoliczności uniemożliwiających powołanie przez niego dowodów

w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Niezależnie od tego należało stwierdzić, że zgłoszone przez pozwanego wnioski dowodowe w toku postępowania apelacyjnego (za wyjątkiem uwzględnionego wniosku) nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie podnoszonych przez pozwanego zarzutów potrącenia i chociażby z tego również względu podlegały oddaleniu.

Sąd Okręgowy biorąc wszystkie te okoliczności pod uwagę uznał, że oświadczenie o potrąceniu złożone przez pozwanego w toku postępowania

(w piśmie z dnia 9 kwietnia 2014 r.) nie wywołało skutku prawnego w postaci umorzenia wierzytelności z uwagi na brak wymagalności wierzytelności strony pozwanej przedstawionej do potrącenia. Z przytoczonych wyżej względów należało uznać, że zarzut potrącenia równowartości nakładów dokonanych przez pozwanego jest przedwczesny, skoro



nie nastąpił zwrot dzierżawionej nieruchomości wraz z nakładami i nie doszło do dokonania przez wydzierżawiającego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianym w art. 676 k.c.

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c. w związku z art. 391 §1 k.p.c. w zw. z §6 pkt. 3 i §2 ust. 1 w zw. z §12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r. Nr 490).

Na oryginale właściwe podpisy