

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa U. Ś. i W. Ś.

przeciwko P. E. W., (...) Spółce Jawnej w K.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 14 lutego 2014 r. sygn. akt I C 1435/08

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:**

**„I. pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 lutego 2008 r., sygn. akt IX GC 498/06, częściowo zmienionego wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 lipca 2008 r., sygn. akt I ACa 514/08, w części zasądzającej od W. Ś. na rzecz (...) E. W., (...) spółki jawnej w K. kwotę 77 299 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem należności głównej;**

**II. pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 lutego 2008 r., sygn. akt IX GC 498/06, częściowo zmienionego wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 lipca 2008 r., sygn. akt I ACa 514/08, w części zasądzającej od U. Ś. na rzecz (...) E. W., (...) spółki jawnej w K. kwotę 65 299 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć złotych) tytułem należności głównej;**

**III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**IV. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;**

**V. nakazuje pobrać od (...) E. W., (...) spółki jawnej w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1 009,27 zł (jeden tysiąc dziewięć złotych 27/100 tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.”;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;**

**4. nakazuje pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwoty po 3 375 zł (trzy tysiące trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem nieuiszczonej opłaty od uwzględnionej części apelacji.**

**Sygn. akt I ACa 1255/14**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 4 grudnia 2014 r.**

Powodowie W. Ś. i U. Ś. w pozwie skierowanym przeciwko (...) E. W., (...) spółce jawnej w K. domagali się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 2 lipca 2008 r. sygn. akt I ACa 514/08 wraz z klauzulą wykonalności w części stwierdzającej wykonalność pkt. I i III (odnośnie W. Ś.) i pkt. II i III (odnośnie U. Ś.) wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 lutego 2008 r. sygn. akt IX GC 498/06 przy uwzględnieniu pkt. 1 wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 2 lipca 2008 r. wydanego w sprawie I ACa 514/08 oraz w zakresie uprawniającym do egzekucji kosztów postępowania apelacyjnego. Powodowie powołali się na złożone oświadczenia o potrąceniu wierzytelności przysługujących im względem pozwanej z tytułu nieuiszczonego czynszu za rok 2006 oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zabudowanej nieruchomości w W. przy ul. (...), której są współwłaścicielami w 1/2 udziału na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej za okres od 1 stycznia 2007 r. do 2 lipca 2008 r. Powodowie wyliczyli czynsz za 2006 r. na kwotę 24.000 zł, wynagrodzenie za bezumowne użytkowanie budynku wraz z terenem przyległym na 361.656 zł, przyjmując za opinią biegłego sądowego sporządzoną w sprawie do sprawy IX GC 498/06 miesięczny czynsz rynkowy w wysokości 20.092 zł. Do tych należności powodowie doliczyli skapitalizowane odsetki za opóźnienie w zapłacie czynszu w kwocie 4.422,08 zł i za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie za 2007 r. w kwocie 14.889 zł, co dało łącznie kwotę 404.967,08 zł.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości, zarzucając: brak legitymacji czynnej po stronie powódki, która nie jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości; uprzednie rozpoznanie zarzutu potrącenia w sprawie IX GC 498/06); brak zgody drugiego współwłaściciela - L. W. na podejmowane przez powoda jakichkolwiek czynności zmierzających do ustalenia lub dochodzenia od strony pozwanej wierzytelności z tytułu czynszu najmu lub wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Podniesiono nadto, że powód zrezygnował z prowadzenia działalności gospodarczej wspólnie z L. W. i opuścił nieruchomość, a strona pozwana od 1 stycznia 2007 r. zajmuje ją na podstawie umowy użyczenia zawartej z L. W. jako współwłaścicielem władającym nieruchomością. Nadto strona pozwana zakwestionowała wyliczenie stawki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wskazano także, że z uwagi na przysługującą powodom 1/2 udziału w nieruchomości, a w rzeczywistości powodowi ad. 1, powodom nie przysługuje do potrącenia cała kwota wynagrodzenia, a najwyżej jej połowa.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie: I. pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy - wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 2 lipca 2008 r. do sygn. I ACa 514/08 wraz z klauzulą wykonalności w części stwierdzającej wykonalność pkt. I i III wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział IX Gospodarczy z dnia 27 lutego 2008 r. do sygn. IX GC 498/06 przy uwzględnieniu pkt I ww. wyroku Sądu Apelacyjnego oraz w zakresie uprawniającym do egzekucji kosztów postępowania apelacyjnego w kwocie 2 700 zł od powoda ad. 1 W.

Ś. w zakresie należności głównej w kwocie 139.504,04 zł; II. pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy – wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie Wydział I Cywilny z dnia 2 lipca 2008 r. do sygn. I ACa 514/08 wraz z klauzulą wykonalności w części stwierdzającej wykonalność pkt. II i III wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział IX Gospodarczy z dnia 27 lutego 2008 r. do sygn. IX GC 498/06 przy uwzględnieniu pkt I ww. wyroku Sądu Apelacyjnego oraz w zakresie uprawniającym do egzekucji kosztów postępowania apelacyjnego w kwocie 2 700 zł od powoda ad. 2 U. Ś. w zakresie należności głównej w całości oraz części odsetek w kwocie 8 458, 39 zł; III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; IV. zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie koszty postępowania w kwocie 16 287 zł, w tym koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7 234 zł; V. nakazał pobrać od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1 009, 27 zł tytułem zwrotu poniesionych wydatków.

Sąd pierwszej instancji przyjął m.in. za bezsporne, że: powodowie wraz z L. W. i E. W. do dnia 31 grudnia 2005 r. byli (...) spółki jawnej (...) w K.; Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 27 lutego 2008 r. do sygn. akt IX GC 498/06 zasądził na rzecz powoda (...) E. W., (...) spółki jawnej od pozwanego W. Ś. kwotę 149.315,93 zł, a od pozwanej U. Ś. kwotę 131.045,65 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 stycznia 2006 r. do dnia zapłaty, a także solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 22.489,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w wyniku apelacji Sąd Apelacyjny w Krakowie zmienił wyrok w ten sposób, że daty początkowego terminu biegu odsetek - 2 stycznia 2006 r. zostały zastąpione datami 19 sierpnia 2006 r., a w pozostałym zakresie oddalił apelację i zasądził od każdego z

pozwanych na rzecz strony powodowej kwoty po 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego; w toku opisanego wyżej postępowania W. Ś. i U. Ś. zgłosili do potrącenia m.in. wierzytelność w kwocie 234.460 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) za 2006 r., ale zarzut ten nie został uwzględniony, albowiem dokonane przez nich wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 grudnia 2001 r. uznane zostało za bezskuteczne wobec braku akceptacji tej czynności przez pozostałych współwłaścicieli; jednocześnie ustalono, że nie doszło w 2006 r. do wypowiedzenia przez W. Ś. określonej w umowie stawki czynszowej i jej podniesienia, a dodatkowo nie wykazał on, który ze współwłaścicieli pobiera czynsz i jaki z niego czyni użytek oraz w jaki sposób rozliczył się z drugim współwłaścicielem; temu tytułowi egzekucyjnemu została nadana klauzula wykonalności, a na podstawie tego tytułu wykonawczego prowadzone są postępowania egzekucyjne; prawomocnym wyrokiem z dnia 25 października 2006 r. Sąd Rejonowy w Wieliczce oddalił powództwo W. Ś. o nakazanie (...) L. W., (...) spółce jawnej opróżnienia lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) z uwagi na nieważność dokonanej przez W. Ś. wypowiedzenia umowy najmu z dnia 26 września 2005 r., a to wobec braku zgody większości współwłaścicieli nieruchomości na dokonanie tej czynności, jako przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną; postanowieniem z dnia 1 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie o zniesienie współwłasności zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w Wieliczce i uzgodnił z rzeczywistym stanem prawnym treść ksiąg wieczystych nr (...) poprzez ustalenie, że prawo do własności objętej nimi nieruchomości położonych w W. przy ul. (...) przysługuje W. Ś. i U. Ś. w 1/2 części na prawach małżeńskiej ustawowej wspólności majątkowej oraz L. W. w 1/4 części i E. W. w 1/4 części oraz dokonał częściowego zniesienia współwłasności wyżej opisanych nieruchomości w ten sposób, że przyznał je na współwłasność w udziałach po 1/2 części L. W. i E. W., zasądził tytułem spłat udziałów od wnioskodawcy L. W. i uczestniczki E. W. kwoty po 658.000 zł na rzecz uczestników W. Ś. i U. Ś. jako wierzycieli solidarnych; w dniu 21 października 2010 r. pomiędzy Firmą Handlową (...) spółką jawną M. T., J. T. w G. a E. W. i L. W. została podpisana notarialna umowa sprzedaży ww. nieruchomości; postanowieniem z 9 kwietnia 2010 r. Sąd Najwyższy uchylił postanowienie Sądu

Okręgowego w K. 1 lipca 2009 r. oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Wieliczce z 20 czerwca 2008 r. i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania; prawomocnym postanowieniem z dnia 30 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Wieliczce oddalił powództwa o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych nr (...) oraz oddalił wnioski o zniesienie współwłasności objętych nimi nieruchomości; oddalając wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości Sąd miał na uwadze, że jedynym ujawnionym w księgach wieczystych właścicielem nieruchomości jest Firma Handlowa (...) spółka jawna M. T. J. T. w G.; w dniu 31 grudnia 2001 r. pomiędzy W. Ś. i L. W. a (...) Firmą Handlową (...), (...) spółka jawna w K. doszło do zawarcia umowy najmu nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) na okres 3 lat. Umowa została następnie przedłużona aneksem na kolejne 3 lata do 31 grudnia 2006 r. Zgodnie z umową spółka (...) jako najemca miała wykorzystywać przedmiot najmu na działalność handlową i jako pomieszczenie

biurowe i z tego tytułu miała płacić W. Ś. i L. W. jako wynajmującym czynsz miesięczny w wysokości 2.000 zł dla każdego z nich.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 20 grudnia 1990 r. W. Ś. i L. W. zakupili po połowie udziały w dwóch działkach wchodzących obecnie w skład zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul (...). Nabywając powyższą nieruchomość, W. Ś. i L. W. oświadczyli, iż pieniądze na kupno nieruchomości pochodziły z ich majątków odrębnych, przy czym w akcie notarialnym nie wskazano w żaden sposób pochodzenia tych pieniędzy. Obie działki zostały zakupione w czasie trwania związków małżeńskich W. i U. Ś. oraz L. i E. W. ze środków pochodzących ze wspólnych majątków obu małżeństw, a wszyscy małżonkowie byli obecni u notariusza w trakcie transakcji. W momencie zakupu nieruchomości zarówno małżonkowie Ś., jak i W. nie mieli zawartych majątkowych umów małżeńskich. Małżonkowie Ś. w dacie transakcji od kilku lat prowadzili wspólnie działalność biznesową, a W. Ś. nie składał żadnych oświadczeń co do źródeł pochodzenia pieniędzy zapłaconych za udział w nieruchomości. W. Ś. i L. W. byli ujawnieni jako współwłaściciele ww. nieruchomości, a ich udziały wynosiły po 1/2. Za 2006 r. spółka (...) z tytułu najmu nie zapłaciła stosownego czynszu. W okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. L. W. jako współwłaściciel przedmiotowej nieruchomości użył budynek znajdujący się na tej nieruchomości spółce

(...) spółce jawnej w K.. Powyższe umowy zostały zawarte bez wiedzy i zgody pozostałych współwłaścicieli, a w szczególności powoda. Współwłaściciele nieruchomości nigdy nie umawiali się w kwestii zarządu nią, nie udzielali sobie wzajemnie żadnych pełnomocnictw, a powód nie wyraził pozostałym współwłaścicielom zgody na zarząd nieruchomością i korzystanie z niej przez pozwaną spółkę. L. W. jako współwłaściciel nigdy nie składał pozostałym współwłaścicielom sprawozdań z zarządu. Po 2006 r. powód W. Ś. za zgodą L. W. wykonywał remonty na zewnątrz i na strychu budynku, natomiast na co dzień z uwagi na prowadzenie w nim sklepu przez pozwaną nie miał swobodnego dostępu do nieruchomości. Budynek położony w W. przy ul. (...) jest obiektem nietypowym, który składa się ze starej części tzw. Sukiennic wzniesionych na przełomie XIX i XX w. oraz budynku magazynowo-biurowo-socjalnego dobudowanego w latach 90. XX w. Część nieruchomości - tzw. Sukiennice, na parterze wykorzystywana jest na pomieszczenia handlowe, magazynowe, biurowe i socjalne, a strych ma charakter nieużytkowy. Trzykondygnacyjna część dobudowana wykorzystywana jest na parterze na pomieszczenia socjalne i magazynowe, na I piętrze na pomieszczenia biurowe, socjalne i magazynowe, a na II piętrze na pomieszczenia magazynowe. Tego typu budynków tj. o trzech różnych funkcjach nie ma na lokalnym rynku nieruchomości w W.. Zabytkowa część budynku wymaga częściowego remontu, a elewacja remontu generalnego, natomiast stan techniczny części dobudowanej jest dobry. W okresie 2008 - 2011 r. w W. zostały wynajęte w całości tylko cztery budynki, a najczęściej na tym rynku lokalnym wynajmowane są małe sklepy i małe powierzchnie biurowe, tj. do 100 m<sup>2</sup>. Stawki czynszu wolnorynkowego należnego z tytułu najmu; części budynku o przeznaczeniu handlowym, tj. za powierzchnię 512,70 m<sup>2</sup> w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 21 grudnia 2007 r. wynosiła 40,70 zł miesięcznie; części budynku o przeznaczeniu handlowym za powierzchnię 512,70 m<sup>2</sup> w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 2 lipca 2008 r. wynosiła 41,72 zł miesięcznie; części budynku o przeznaczeniu biurowo-usługowym, tj. za powierzchnię 146,13 m<sup>2</sup> w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 21 grudnia 2007 r. wynosiła 27,32 zł miesięcznie; części budynku o przeznaczeniu biurowo-usługowym, tj. za powierzchnię 146,13 m<sup>2</sup> w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 2 lipca 2008 r. wynosiła 28,01 miesięcznie; części budynku o przeznaczeniu magazynowym położonym na II piętrze budynku w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 21 grudnia 2007 r. wynosi 9,14 zł miesięcznie; części budynku o przeznaczeniu magazynowym położonym na II piętrze budynku, tj. za powierzchnię w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 2 lipca 2008 r. wynosiła 9,52

zł miesięcznie; części budynku o przeznaczeniu magazynowym położonym na parterze budynku w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 21 grudnia 2007 r. wynosiła 13,11 zł miesięcznie; części budynku o przeznaczeniu magazynowym położonym na parterze budynku w okresie od 1 stycznia 2008 r. do 2 lipca 2008 r. wynosiła 13,66 zł miesięcznie. Cały budynek posiada powierzchnię 910,69 m<sup>2</sup>. Łącznie czynsz wolnorynkowy za budynek z uwzględnieniem możliwości wykorzystania według położenia lokalu w budynku i jego funkcji użytkowych za okres od 1 stycznia 2007 r. do 2 lipca 2008 r. został oszacowany na 501.172 zł. Powodowie złożyli odrębne oświadczenia o potrąceniu z zasądzoną wyrokiem z 27 lutego 2008 r. sygn. akt 498/06 kwotą 360.670,42 zł własnej wierzytelności w kwocie 510.000 zł tytułu

umownego czynszu za 2006 rok oraz wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie wyżej opisanej nieruchomości za okres od 1.01.2007 r. do dnia złożenia oświadczenia.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd Okręgowy po dokonaniu oceny zebranego w prawie materiału dowodowego uznał za niezasadny zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powódki, wskazując, że na gruncie ówczesnego stanu prawnego, tj. art. 32 k.r.o. w zw. z art. 33 k.r.o. udziały w nieruchomości nabyte przez powoda weszły do majątku dorobkowego (wspólnego). Sąd pierwszej instancji nie podzielił także twierdzeń strony pozwanej o braku wystarczającej większości udziałów do podejmowania przez powodów czynności zarządu nieruchomością, wskazując na fakt aktualnego braku wielości właścicieli przedmiotowej nieruchomości. Uznano również za bezsporne nieuregulowanie czynszu za rok 2006, co spowodowało powstanie wierzytelności u każdego ze współwłaścicieli w kwotach po 24 000 zł. Sąd Okręgowy przyjął także, że pozwana spółka w latach 2007-2008 nie miała tytułu prawnego do władania nieruchomością, wobec faktu braku zgody powodów na zawarcie z nią umowy użyczenia. W konsekwencji, za okres od 1 stycznia 2007 r. do 2 lipca 2008 r. powodowie jako współwłaściciele nieruchomości byli uprawnieni do żądania od pozwanej spółki odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podst. art. 471 k.c. Wbrew stanowisku strony pozwanej w toku postępowania w sprawie IX GC 498/06 powodowie nie przedstawiali do potrącenia wierzytelności z ww. tytułów, a jedynie wierzytelność w kwocie 234.460 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości według stawek komercyjnych. Sąd Okręgowy uznał, że powodom przysługują względem strony pozwanej wierzytelności, które stosownie do art. 498 k.c. nadają się do potrącenia. Wierzytelności przedstawione przez powodów do potrącenia obejmują kwotę czynszu najmu za rok 2006 w wysokości określonej w umowie (art. 659 § 1 k.c.) oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 2 lipca 2008 r.,

odpowiadające rynkowej wartości czynszu najmu, przy ustalaniu której oparto się na opinii biegłej M. P. (1), przyjmując wskazany w tej opinii pierwszy wariant wyliczenia, tj. na podstawie czynszu za poszczególne kategorie użytkowe pomieszczeń w budynku. Mając na uwadze, że powodowie byli współwłaścicielami nieruchomości w 1/2 części, to z tytułu bezumownego korzystania z niej przez pozwaną spółkę przysługuje im kwota 250.586 zł, wyliczona jako połowa całego czynszu rynkowego ustalonego przez biegłą w wysokości 501.172 zł. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że powodom przysługiwała względem pozwanej wierzytelność w łącznej wysokości 279.008,08 zł, na którą składają się: czynsz umowny za 2006 rok (24.000 zł), skapitalizowane odsetki od tej kwoty za okres od 1 stycznia 2007 r. do 2 lipca 2008 r. w kwocie 4.422,08 zł oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie 1 stycznia 2007 r. do 2 lipca 2008 r. w wysokości 250.586 zł. Zatem każdemu z powodów, biorąc pod uwagę również i to że są małżeństwem i pozostają we wspólności majątkowej małżeńskiej, przysługiwała wierzytelność w kwocie po 139.504,04 zł i każdy z nich na zasadzie art. 34<sup>1</sup> k.r.o. był uprawniony do przedstawienia swojej wierzytelności do potrącenia względem pozwanej spółki. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia co do meritum Sąd pierwszej instancji wskazał art. 840 §1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 498 k.c., co do kosztów procesu art. 100 k.p.c., zaś co do nieuiszczonych wydatków art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Wyrok powyższy zaskarżyła apelacją strona pozwana w części uwzględniającej roszczenia powodów oraz rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzucając: 1) naruszenie art. 498 §1 k.c. w zw. z art. 840 §1 pkt 2 k.p.c. i art. 843 §3 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że nieważne oświadczenie o potrąceniu z 8 lipca 2008 r. stało się ważne w 2010 r. w związku z ustaniem stosunku współwłasności; 2) naruszenie art. 471 k.c. w zw. z art. 321 §1 k.p.c. w zw. z art. 498 k.c. i art. 840 §1 pkt 2 k.p.c. i art. 843 §3 k.p.c. przez uznanie za skuteczne potrąceń w oparciu o inną wierzytelność, o innej podstawie faktycznej i prawnej niż powodowie wskazali w pozwie; 3) naruszenie art. 498 §1 k.c. poprzez przyjęcie skuteczności potrącenia pismem z dnia 8 lipca 2008 r., pomimo że w piśmie tym brak jest sprecyzowania, jakie roszczenia przysługują powodom, jaka jest ich konkretna wartość, jakie są podstawy ich obliczenia oraz jakie zachowanie spółki wobec nieruchomości jest źródłem tych roszczeń, a nadto „z ostrożności” – błąd w ustaleniach faktycznych co do treści tych pism oraz naruszenie art. 65 §1 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń o potrąceniu; 4) naruszenie art. 498 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przez uznanie za skuteczne potrącenia roszczeń niewymagalnych, co do których nigdy nie zostało skierowane wezwanie o zapłatę; 5) naruszenie art. 471 k.c. przez błędne zastosowanie, pomimo braku dokonania ustalenia w zaskarżonym wyroku szkody, adekwatnego związku

przyczynowego oraz naruszenia zobowiązania; 6) naruszenie art. 499 k.c. przez uwzględnienie przy potrąceniu skapitalizowanej kwoty odsetek od 12 000 zł wymagalnych co miesiąc, począwszy od lutego 2006 r. w przypadku, kiedy potrącana wierzytelność pozwanych była wymagalna od 2 stycznia 2006 r., a więc wcześniej; 7) naruszenie art. 498 §1 k.c. w zw. z art. 321 k.p.c. w zw. z art. 840 §1 pkt 2 k.p.c. i art. 843 §3 k.p.c. przez uwzględnienie zarzutu potrącenia sprzecznie z podstawą zarzutu potrącenia opisaną w pozwie.

Dodatkowo „z ostrożności” strona pozwana zarzuciła: 8) naruszenie art. 278 §1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. poprzez uznanie za dowód w sprawie opinii uzupełniającej złożonej bez zlecenia sądowego, ocenę opinii biegłej jako rzetelnej, kompletnej, pomimo że biegła w swoich obliczeniach ustalała czynsz za metry, a nie za nieruchomości, porównywała lokale niepodobne, opierała się na stawkach ofertowych z innych lat, waloryzowała stawki czynszu w oparciu o wskaźniki właściwe dla cen sprzedaży, a nie czynszów oraz błędnie ustaliła stan techniczny i standard nieruchomości, wysokość przyznanych współczynników, jak również oparła na prywatnej opinii rzeczoznawcy J. w zakresie metrażu nieruchomości, pomimo że opinia ta ma charakter dokumentu prywatnego, sprzecznego w tym zakresie z powierzchniami wskazanymi przez Państwową Straż Pożarną w protokole z dnia 9 października 2007 r., a biegła nie dokonała tych pomiarów osobiście; 9) naruszenie art. 224 §2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 206 k.c. oraz naruszenie art. 7 k.c. oraz art. 365 k.p.c. oraz art. 5 k.c. przez błędne przyjęcie, że pozwana spółka posiadała zależnie nieruchomości w złej wierze i bezprawnie, w sytuacji gdy w ustalonym stanie faktycznym spółka od wielu lat użytkowała tę nieruchomości, a współwłaściciel nieruchomości – powód W. (...) nie dysponował prawem do zmiany sposobu dotychczasowego użytkowania nieruchomości z uwagi na brak sprawowania zarządu nieruchomością oraz brak dysponowania większością udziałów, a powódka korzystała z nieruchomości w ramach uprawnienia do korzystania z nieruchomości przez jej współników i zarazem współwłaścicieli nieruchomości; 10) błąd w ustaleniach faktycznych oraz naruszenie art. 231 k.p.c., 233 §1 k.p.c. polegających na zaniechaniu ustalenia, że wskutek pozostawienia pozwanym nieruchomości użytkowanej od wielu lat na sklep przez pozwaną spółkę, powodowie faktycznie przekazali zarząd (...), pomimo że ustalenie to znajduje oparcie w zeznaniach stron, w tym powoda i L. W. oraz w pozostałych dowodach, ponieważ oświadczenia i zeznania strony powodowej sprzeczne z

jej faktycznym działaniem, polegającym na opuszczeniu budynku i wydaniu w ręce E. i L. W. nieruchomości są nieskuteczne, a bezsporną okolicznością w sprawie jest, że wniosek o podział nieruchomości do użytkowania, ani wniosek o dopuszczenie do współposiadania nie został złożony; 11) naruszenie art. 328 §2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia podstawy prawnej i faktycznej rozstrzygnięcia, z którego uzasadnienia nie wynika, co zdaniem Sądu jest źródłem odpowiedzialności pozwanych na podstawie art. 417 k.c., jakie przesłanki odpowiedzialności z tego tytułu Sąd uznał za wykazane oraz w jakim zakresie roszczenie, które nie było wskazane przez powoda stało się podstawą oceny skuteczności zarzutu potrącenia dokonanego w 2008 r.; 12) naruszenie art. 207 k.c. przez uznanie, że powodowi przysługuje cała wierzytelność z tytułu czynszu najmu za 2006 r., w sytuacji kiedy byli współwłaścicielami jedynie 1/2 nieruchomości.

W konkluzji strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo, na podstawie dowodów ocenionych z poszanowaniem reguł wskazanych przepisem art. 233 §1 k.p.c. w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia ustalił stan faktyczny sprawy, co pozwoliło Sądowi Apelacyjnemu przyjąć go za własny. Niezależnie od powyższego Sąd drugiej instancji dostrzegł konieczność uzupełnienia ustaleń faktycznych w związku ze stanowiskami stron zawartymi w postępowaniu apelacyjnym. Przeprowadzenie dowodów z dokumentów przedłożonych na rozprawie apelacyjnej było w ocenie Sądu Apelacyjnego dopuszczalne w świetle przepisu art. 381 k.p.c. Dotyczy to w szczególności not księgowych wskazujących na wzywianie pozwanej spółki przez powoda do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania

z nieruchomości. Na okoliczność tę (niepodważaną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego) złożył zeznania powód (k. 728). Strona pozwana zakwestionowała wezwanie do zapłaty dopiero w załączniku do protokołu rozprawy, złożonym w terminie publikacyjnym (k. 754). W tej sytuacji uznać należało powołanie ww. dokumentów dopiero w postępowaniu apelacyjnym za dopuszczalne, tym bardziej, że przeprowadzenie tych dowodów nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Na podstawie dowodów z not księgowych i wezwań do zapłaty (k. 893-911), niekwestionowanych co do ich prawdziwości oraz potwierdzonych zeznaniami powoda, Sąd Apelacyjny ustalił dodatkowo, że: notami księgowymi wysłanymi pozwanej spółce w dniach: 30 stycznia 2007 r., 28 lutego 2007 r., 30 marca 2007 r., 25 kwietnia 2007 r., 30 maja 2007 r., 28 czerwca 2007 r., 26 lipca 2007 r., 23 sierpnia 2007 r., 27 września 2007 r., 25 października 2007 r., 27 listopada 2007 r., 28 grudnia 2007 r., 28 stycznia 2008 r., 27 lutego 2008 r., 26 marca 2007 r., 29 kwietnia 2008 r., 27 maja 2008 r., 27 czerwca 2008 r. powód wezwał pozwaną spółkę do zapłaty odpowiednio kwot: 19.750,55 zł (I), 19.750,55 zł (II), 19.750,55 zł (III), 19.750,55 zł (IV), 20.604,11 zł (V), 22.690,55 zł (VI), 22.690,55 zł (VII), 22.690,55 zł (VIII), 22.690,55 zł (IX), 22.690,55 zł (X), 22.690,55 zł (XI), 22.690,55 zł (XII), 23.257,82 zł (I), 23.266,56 zł (II), 23.262,19 zł (III), 23.262,19 zł (IV), 23.262,19 zł (V), 23.262,19 zł (VI) tytułem „bezumownego najmu lokalu (...)w W., ul. (...) będącego w 50% własnością W. Ś.”.

W rozpoznawanej sprawie strona pozwana kwestionowała zasadniczo wszystkie wymienione w art. 498 §1 k.c. przesłanki dopuszczalności potrącenia wierzytelności, które zdaniem powodów stanowiło zdarzenie, o którym mowa w art. 840 §1 pkt 2 k.p.c., powodujące wygaśnięcie ich zobowiązania objętego wyrokiem w sprawie IX GC 498/06 Sądu Okręgowego w Krakowie.

Strona powodowa wskazywała na cztery przysługujące jej wierzytelności: z tytułu czynszu najmu za rok 2006, z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od stycznia 2007 r. do połowy 2008 r. oraz z tytułu skapitalizowanych odsetek od obu wymienionych wcześniej należności głównych.

Odnośnie pierwszej z nich wskazać należy, iż wynikała ona wprost z treści umowy z dnia 31 grudnia 2001 r. wraz z aneksem przedłużającym jej obowiązywanie do końca 2006 r. W umowie tej wynajmującymi byli powód oraz L. W., a zgodnie z §5.1 pozwana spółka zobowiązana była do płacenia czynszu w wysokości po 2000 zł miesięcznie dla każdego z wynajmujących. Skoro bezspornie strona pozwana za 2006 r. nie zapłaciła czynszu, powodowi jako wynajmującemu przysługiwała względem niej wierzytelność w wysokości 24.000 zł. Wierzytelność z tego tytułu nie przysługiwała natomiast powodce, która stroną umowy nie była. Prawo to także, jako związane z szeroko rozumianą działalnością zarobkową nie weszło do majątku wspólnego, stosownie do art. 33 pkt 7 k.r.o. O takim charakterze

należności świadczy sposób dochodzenia wynagrodzenia „za bezumowny najem lokalu” (k. 893 i nast.), poprzez przedkładanie not księgowych, określenie osoby wzywającej do zapłaty („dyrektor”). Oczywiście dokumenty te dotyczą innych należności, ale pokazują, że wynajmowanie spornej nieruchomości stanowiło element działalności zarobkowej powoda. Nie ma przy tym znaczenia fakt, iż udział w nieruchomości stanowił składnik majątku wspólnego małż. Ś., albowiem źródłem wierzytelności był stosunek obligacyjny.

Obojgu małżonkom przysługiwała natomiast wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną spółkę z nieruchomości, udział w której w spornym okresie stanowił element ich majątku wspólnego. Zgodzić należało się z Sądem Okręgowym co do tego, że nabycie przez powoda udziału w nieruchomości w czasie, gdy między małżonkami obowiązywał ustrój wspólności majątkowej skutkowało wejściem tego składnika majątkowego do majątku dorobkowego, stosownie do art. 32 §1 k.r.o. w brzmieniu obowiązującym przed 20 stycznia 2005 r. Sam fakt złożenia oświadczenia o pochodzeniu środków na kupno z majątku odrębnego, w sytuacji gdy okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w rzeczywistości, nie mógł mieć decydującego znaczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2012 r., II CSK 363/11, LEX nr 1211142). Nie sposób zgodzić się ze skarżącą co do tego, że zawarte z nią przez współwłaściciela nieruchomości L. W. umowy użyczenia dawały pozwanej spółce skuteczny względem powodów tytuł do władania nieruchomością. Nie może budzić żadnych wątpliwości, że oddanie osobie trzeciej nieruchomości wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego

zarządu w rozumieniu art. 199 k.c. Na marginesie jedynie zauważyć można, że a L. W. wraz z żoną nie dysponował też większością, o której mowa w art. 201 k.c. Powód sprzeciwiał się nieodpłatnemu zajmowaniu nieruchomości przez spółkę (...), o czym świadczą zarówno wezwania do zapłaty, jak i inicjowane powództwa eksmisyjne. Nie do obrony jest zarzut apelacji wywodzący uprawnienie pozwanej do władania nieruchomości z faktu wieloletniego jej użytkowania. Podstawę prawną do zajmowania nieruchomości stanowiła umowa najmu, która przestała obowiązywać na skutek upływu czasu, na który została zawarta. Strona pozwana nie wykazała z kolei, że współwłaściciel, z którym zawarła umowy użyczenia był uprawniony do zarządu nieruchomością w sposób wyłączający w tym zakresie prawa pozostałych współwłaścicieli. Bez znaczenia dla istnienia roszczeń uzupełniających jest także fakt wejścia w posiadanie nieruchomości przez pozwaną spółkę w dobrej wierze. Powodowie wykazali bowiem, że bezpłatne władanie nieruchomością było sprzeczne z ich wolą, czym również obalili

domniemanie dobrej wiary z art. 7 k.c. Trudno także w takiej sytuacji mówić o naruszeniu art. 5 k.c., tym bardziej, że zarzut ten nie został w żaden sposób uzasadniony. Zgodzić natomiast należało się ze skarżącą co do tego, że Sąd pierwszej instancji w nienależytym stopniu uwzględnił fakt oddalenia powództwa o usunięcie pozwanej spółki z nieruchomości. Jak wynika z treści uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce z dnia 25 października 2006 r. przesłanką oddalenia powództwa eksmisyjnego było ustalenie, że w dalszym ciągu obowiązuje umowa najmu. Apelacja powoda została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 23 maja 2007 r., który podzielił ustalenia i wnioski Sądu Rejonowego. Skoro Sąd drugiej instancji oddalił apelację, nie wskazując na nowe fakty powstałe po wydaniu wyroku przez Sąd Rejonowy, tudzież szczególne okoliczności sprzeciwiające się orzeczeniu eksmisji (np. art. 5 k.c.) założyć należało, że w dacie wyrokowania, stosownie do art. 316 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c., pozwana spółka dysponowała tytułem prawnym do władania nieruchomością. Z kolei przepis art. 365 §1 k.p.c. wykluczał badanie tej przesłanki przy aktualnym rozpoznawaniu sprawy. Zakres związania prawomocnym wyrokiem nie dotyczył natomiast okresu od czerwca 2007 r. do końca czerwca 2008 r. W tej części żądanie powodów znajdowało uzasadnienie w przepisach art. 224 §2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W orzecznictwie nie jest jednolicie rozstrzygana kwestia dochodzenia roszczeń uzupełniających jako czynności zachowawczych (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 marca 2014 r., I ACa 80/14, LEX nr 1458957). Dominujący w judykaturze pogląd o ścisłym powiązaniu wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz innych przychodów, które przynosi rzecz wspólna właśnie z tą rzeczą, wskazuje na niepodzielność tych wierzytelności. Pogląd ten nawiązuje do wspólnej nieruchomości jako całości gospodarczej, w zarządzie którą należy uwzględniać zarówno aktywa, jak i pasywa. Jak wskazuje się jednak w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 czerwca 1966 r. (III CO 20/65, OSNPG 1966/9/36), dopiero wyrażający się w określonej kwocie dochód netto, powstały po zaspokojeniu wydatków na rzecz wspólną, odrywa się całkowicie od przedmiotu współwłasności i dzieli się na odrębne części, przypadające poszczególnym współwłaścicielom. W rozpoznawanej sprawie jednak sytuacja między współwłaścicielami była specyficzna o tyle, że żaden z nich zasadniczo nie sprawował zarządu nieruchomością w spornym okresie. Jak wynika z zeznań współnika pozwanej spółki (...) (k. 730-731), wszelkie wydatki związane z korzystaniem z budynku ponoszone były przez spółkę, a nie współwłaściciela. Z kolei część remontów została przeprowadzona przez powoda. Trudno w tej sytuacji mówić o kosztach zarządu, czy utrzymywaniu nieruchomości jako gospodarczej całości przez któregokolwiek ze współwłaścicieli. Dodatkowo zauważyć należy, iż żadna ze stron nie wskazywała, aby pozostały niezaspokojone zobowiązania związane z utrzymaniem wspólnej rzeczy w spornym okresie. Nie było zatem przeszkód, aby powodowie domagali się zapłaty od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w części odpowiadającej swojemu udziałowi w nieruchomości. Zauważyć też trzeba, że pozostali współwłaściciele, a w zasadzie tylko L. W. swój sprzeciw przeciwko dochodzeniu należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wyraził dopiero w odpowiedzi na pozew (k. 95), a zatem po złożeniu oświadczenia o potrąceniu. Podkreślić w tym miejscu należy, że tożsamość współwłaścicieli spornej nieruchomości oraz współników pozwanej spółki jawnej nie przekreśla odrębności tych podmiotów, stosownie do art. 8 §1 k.s.h. Z drugiej strony, w sytuacji gdy także powodowie nie sprawowali zarządu, a jednocześnie zdawali sobie sprawę zarówno z tożsamości składu osobowego pozwanej spółki z pozostałymi współwłaścicielami oraz woli tych ostatnich nieodpłatnego udostępniania spółce nieruchomości, trudno przyjąć, że powodowie mogli skutecznie domagać się zapłaty całości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.



W świetle powyższych rozważań jako nieskuteczny jawi się zarzut zasadzający się na stwierdzeniu, że dopiero z chwilą ustania współwłasności stało się możliwe złożenie oświadczenia o potrąceniu. Już bowiem w dacie składania oświadczenia o potrąceniu wymagalne były wierzytelności powodów o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, jak i powoda o zapłatę zaległego czynszu. Gdyby nawet uznać wbrew temu, co zostało podniesione wcześniej, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie było wymagalne w całości w dacie składania oświadczenia o potrąceniu, za takowe oświadczenie należałoby potraktować powołanie się na zarzut potrącenia wskazany w pozwie (por. analog. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2004 r., I CK 181/2003, LEX nr 163977). Złożenie oświadczenia o potrąceniu nie jest bowiem ograniczone żadnym terminem. Nie można byłoby w tej sytuacji zarzucić powodom naruszenia art. 843 §3 k.p.c., albowiem jako podstawa pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności wskazane zostało umorzenie wzajemnych konkretnych wierzytelności na skutek potrącenia. Nie sposób w ocenie Sądu Apelacyjnego w tym wypadku mówić o innej niż wskazana w pozwie podstawie powództwa opozycyjnego.

Przedstawione do potrącenia wierzytelności mogły być także dochodzone przed sądem, albowiem zarzut potrącenia zgłoszony w postępowaniu o sygn. IX GC 498/06 Sądu

Okręgowego w Krakowie obejmował inną wierzytelność, a mianowicie z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w roku 2006 (k. 165).

Odnosząc się do zarzutów dotyczących naruszenia art. 471 k.c., stwierdzić należy, że jakkolwiek w istocie brak było jakichkolwiek podstaw do zastosowania tego przepisu, to uchybienie to nie miało żadnego wpływu na rozstrzygnięcie. Powodowie konsekwentnie wskazywali jako tytuł swojej wierzytelności wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości i tak należało je oceniać, co uczynił wyżej Sąd Apelacyjny. W tej sytuacji jakiegokolwiek rozważania na temat szkody, naruszenia zobowiązania czy związku przyczynowego jawią się jako całkowicie bezcelowe.

Nie można zgodzić się ze stroną skarżącą co do tego, że wierzytelności powodów nie zostały w sposób właściwy określone w ich oświadczeniach z 8 lipca 2008 r., co wykluczało możliwość ich skutecznego potrącenia. Przypomnieć należy, iż zgodnie z dominującą linią orzecznictwa, do której przyłącza się też Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, oświadczenie o potrąceniu nie wymaga zachowania szczególnej formy i powinno być złożone w sposób, który w dostatecznym stopniu ujawnia jego treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2013 r., II CSK 292/12, LEX nr 1318346). Istotne jest przy tym, aby treść ta nie pozostawiała wątpliwości co do tego, które wierzytelności i w jakim zakresie mają zostać umorzone na skutek potrącenia. Inną kwestią jest natomiast, czy dana wierzytelność przysługuje stronie. Okoliczność, że wierzytelność potrącającego nie istnieje w danym zakresie, nie pozbawia oświadczenia o potrąceniu skuteczności co do reszty wierzytelności. W oświadczeniach zawartych w pismach powodów z 8 lipca 2008 r. (k. 47-50) wyraźnie określono wierzytelności strony pozwanej co do źródła, jak i wysokości. Do potrącenia przedstawiono z kolei wierzytelności w łącznej kwocie 510.000 zł z tytułu czynszu za 2006 r. oraz bezumownego korzystania z nieruchomości od 1 stycznia 2007 r. do dnia 8 lipca 2008 r. Omyłkowe pominięcie słowa „korzystania” i użycie skrótu „m.in.” nie wyklucza prawidłowej interpretacji oświadczenia woli powodów, która zresztą w sposób nie budzący już żadnych wątpliwości zaprezentowana została w treści pozwu. Podnieść przy tym trzeba, że wysokość wierzytelności była stronie pozwanej uprzednio znana, wobec faktu kierowania uprzednich wezwań do zapłaty. Zauważyć też należy, iż sposób rozumienia oświadczenia o potrąceniu nie budził także pierwotnie wątpliwości strony pozwanej, o czym świadczy treść odpowiedzi na pozew (s. 6, k. 97v). Trudno w tej sytuacji mówić o naruszeniu przez Sąd pierwszej instancji art. 65 §1 k.c. czy też wadliwych ustaleniach faktycznych w tym zakresie.

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 498 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., a ro wobec wykazania przez stronę powodową zeznaniami powoda oraz przedłożonymi w postępowaniu apelacyjnym dokumentami faktu wzywania strony pozwanej do zapłaty.

Zgodzić natomiast należało się z zarzutem naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 499 k.p.c. W istocie wierzytelności z tytułu umowy najmu, wobec nieokreślenia terminu płatności czynszu za rok 2006, wymagalne stawały się zgodnie art. 669 §2 k.c. z góry, w dziesiątym dniu miesiąca. Ostatnia wierzytelność czynszowa stała się zatem wymagalna 10 stycznia 2007 r. Powodowie jednakże przedstawili do potrącenia odsetki skapitalizowane za okres od 1 stycznia

2007 r. do 2 lipca 2008 r. Tymczasem wierzytelności strony pozwanej, zgodnie z treścią wyroku Sądu Apelacyjnego w sprawie I ACa 514/08 stały się wymagalne w dniu 18 sierpnia 2006 r., o czym świadczy zasądzenie odsetek od dnia następnego. Skoro w dniu 1 stycznia 2007 r. potrącenie wierzytelności z tytułu czynszu było już możliwe, doszło do ich umorzenia, a co za tym idzie nie powstało opóźnienie. Dla porządku zaznaczyć w tym miejscu należy, że Sąd Okręgowy nie uwzględnił potrącenia co do skapitalizowanych odsetek od należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Podzielić należało również zarzut dotyczący uwzględnienia zarzutu potrącenia przez Sąd pierwszej instancji częściowo niezgodnie z podstawą faktyczną wskazaną w pozwie, co spowodowało naruszenie przepisu art. 321 k.p.c. W istocie, powodowie w pozwie, precyzując poszczególne kwoty wierzytelności, które złożyły się na przedstawioną przez nich do potrącenia sumę, wskazali, że przy obliczaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości posłużyli się miesięczną wartością wyliczoną przez biegłego w sprawie IX GC 498/06, tj. kwotą 20.092 zł. Stwierdzenie w toku postępowania, że miesięczne wynagrodzenie winno być wyższe, nie mogło mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, albowiem podstawą powództwa przeciwegzekucyjnego było potrącenie, które doprowadziło do umorzenia konkretnych przedstawionych do potrącenia wierzytelności. Znaczenie jedynie dla wymagalności roszczenia miało także wskazywanie w notach księgowych za okres od czerwca 2007 r. do czerwca 2008 r. kwot wyższych. Kwota 20.092 zł miesięcznie wyznaczała zatem górną granicę przedstawionej do potrącenia wierzytelności. Zważywszy jednak, że powodowie byli uprawnieni do skutecznego domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jedynie do wysokości swojego udziału, maksymalna wartość miesięcznego wynagrodzenia, którą w świetle treści pozwu mogli przedstawić do potrącenia wynosiła 10.046 zł. Zauważyć trzeba, że taką samą metodę (tj. co do przyjęcia 1/2 części wynagrodzenia) przyjął Sąd Okręgowy i nie została ona zakwestionowana przez powodów.

Wobec skuteczności powyższego zarzutu, ten skierowany przeciwko ustaleniom opinii biegłej M. P. nie mógł mieć dla rozstrzygnięcia istotnego znaczenia. W kwestii metrażu nieruchomości, strona pozwana nie negocjowała danych wskazanych w tym zakresie w opinii biegłego W. Z., złożonej w sprawie IX GC 498/06, która była podstawą do obliczeń wierzytelności przedstawionych do potrącenia. Zauważyć przy tym należy, że biegła M. P. dokonała obliczeń w dwóch wariantach: I – z podziałem budynku na poszczególne lokale (powierzchnie) i II – dla całego budynku. Strona pozwana swoje zarzuty odnośnie powierzchni zgłosiła w zakresie wariantu II (k. 656-658, 662), natomiast Sąd Okręgowy do wyliczeń przyjął wariant I. Wskazać w tym miejscu trzeba, że wybór tej opcji wyceny był jak najbardziej uzasadniony, zważywszy na uwypuklone przez biegłą realia rynku lokalnego oraz możliwość efektywnego wykorzystania poszczególnych powierzchni. Odnośnie powierzchni budynku i poszczególnych lokali, zwrócić należy uwagę na zestawienie powierzchni przedstawione przez stronę pozwaną na rozprawie apelacyjnej (k. 913), z którego wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu w zależności od przyjętego wariantu wynosi 798,99 m<sup>2</sup> i 817,38 m<sup>2</sup>. Nawet zatem przyjęcie wariantu najkorzystniejszego dla pozwanej, przy wskazanych przez biegłą M. P. stawkach za metr kwadratowy nie pozwalałoby na uznanie, że miesięczne wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości byłoby niższe niż 20.092 zł. Przedstawiony przez stronę pozwaną dokument podważa również prawidłowość określenia powierzchni budynku na podstawie protokołu kontroli przeciwpożarowej (k. 549). Odnośnie pozostałych zarzutów skierowanych pod adresem opinii biegłej, które w ocenie skarżącej nie pozwalały na uznanie tego dowodu za miarodajny, zauważyć należy, iż stanowią one powielenie zastrzeżeń zgłaszanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego (k. 538-545, 656-662), do których biegła szczegółowo i przekonująco ustosunkowała się tak na piśmie (k. 574-57, 673-677), jak i ustnie w czasie rozprawy (k. 718-720). Zauważyć w tym miejscu należy, że strona pozwana nie zaoferowała żadnych dokumentów prywatnych czy urzędowych (poza wyjaśnioną już wyżej kwestią powierzchni), tudzież innych dowodów, które pozwoliłyby poddać w wątpliwość trafność argumentacji i obliczeń biegłej. Znamienny jest przy tym brak zgłoszenia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Zaniechanie to samo w sobie nie przesądza oczywiście o prawidłowości kwestionowanej opinii, ale w zestawieniu z faktem wyjaśnienia wszelkich zastrzeżeń przez biegłą oraz brakiem jakichkolwiek dowodów poddających w wątpliwość prawidłowość przyjętych danych oraz obliczeń, powoduje, że sformułowany w tym zakresie zarzut apelacji skuteczny okazać się nie mógł. Przypomnieć także należy, iż

zgodnie z treścią pozwu do potrącenia mogła zostać przyjęta jedynie wartość 20.092 zł wynikająca z opinii biegłego Z., na którą powoływała się sama pozwana, a która była znacząco niższa od tej przyjętej przez biegłą M. P.. Ubocznie zauważyć należało, iż nie było uchybieniem Sądu Okręgowego przyjęcie w poczet materiału dowodowego opinii uzupełniającej, która – jak wyjaśniła biegła – sporządzona została w odpowiedzi na zarzuty stron.

Nie można podzielić natomiast zarzuty błędu w ustaleniach faktycznych poprzez zaniechanie ustalenia przekazania zarządu nieruchomością małżonkom W. przez powodów. Bezspornym jest, że nieruchomość oddana została we władanie spółce (...). Fakt ten zważywszy na odrębność tego podmiotu nie jest tożsamy z oddaniem zarządu nad nieruchomością współwłaścicielom. Jak zeznał sam L. W. wszelkie opłaty związane z korzystaniem z nieruchomości były płacone w imieniu spółki, a zatem małżonkowie W. w swoim imieniu nie wykonywali żadnych czynności zarządczych. Niezależnie od tego przekazanie nieruchomości przez współwłaścicieli, w tym powoda odbyło się na określonych warunkach, tj. na podstawie umowy najmu, której czas obowiązywania upłynął.

Odnosnie zarzutu naruszenia art. 207 k.c. wskazać należy, iż roszczenie powoda wynikało w zakresie czynszu za rok 2006 wprost z umowy, a nie z faktu bycia współwłaścicielem, co zostało już wyżej wskazane.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że wierzytelność za bezumowne korzystanie z całej nieruchomości w okresie od czerwca 2007 r. do czerwca 2007 r. wyniosła (wg metody przyjętej w pozwie, bez okresu objętego wyrokiem w sprawie eksmisyjnej) 261.196 zł (13 m-cy x 20.092 zł). Z uwagi na to, że powodom przysługiwał udział w 1/2 części nieruchomości, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy mogli oni domagać się jedynie kwoty 130.598 zł. Wobec zgodnego współdziałania powodów (art. 36 §1 i 2 k.r.o. i art. 36<sup>1</sup> §1 k.r.o.), nic nie stało na przeszkodzie, aby każdy z nich przedstawił do potrącenia połowę z przysługującej małżonków wierzytelności, tj. po 65.299 zł. Jako że powodce nie przysługiwała wierzytelność z tytułu czynszu za rok 2006, skuteczność zgłoszonego przez nią zarzutu potrącenia ograniczyła się do ww. kwoty. Z kolei w przypadku powoda dodać należało zgłoszoną przez niego do potrącenia część wierzytelności czynszowej, co dało sumę 77.299 zł.

Jednocześnie wobec wadliwego sformułowania formuły sentencji wyroku opozycyjnego Sąd Apelacyjny, nie wychodząc poza ramy określone przepisem art. 321 §1 k.p.c., nadał mu prawidłowe brzmienie. Tytułem wykonawczym uprawniającym stronę pozwaną do egzekucji był w istocie wyrok Sądu Okręgowego z dnia 27 lutego 2008 r., zmodyfikowany jedynie w nieznacznym zakresie wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 2 lipca 2008 r. Rozstrzygnięcie sądu drugiej instancji negatywne w stosunku do wniosków apelacji, powoduje w rezultacie utrzymanie w mocy zaskarżonego orzeczenia. Waler prawomocności uzyskuje wyrok sądu pierwszej instancji i to on jest źródłem obowiązku strony pozwanej. Nie mogło przy tym budzić żadnych wątpliwości to, że intencją powodów w rozpoznawanej sprawie było unicestwienie obowiązków nałożonych na nich wskutek orzeczeń Sądów obu instancji w sprawie o sygn. IX GC 498/06.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia co do meritum była konieczność modyfikacji orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu. Stosunek, w jakim obie strony uległy w swoich żądaniach oraz poniesione dotychczas przez strony koszty (w przypadku powodów większe o opłaty od pozwu oraz zaliczkę na poczet opinii biegłej) uzasadniał – w ocenie Sądu Apelacyjnego – zastosowanie przepisu art. 100 k.p.c. i zniesienie między stronami kosztów procesu. Zważywszy na wynik sporu oraz fakt poniesienia przez powodów znacznej części wydatków związanych z opinią biegłej, za prawidłowe uznać należało rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego co do kosztów sądowych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego przyjęto art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. Wzięto przy tym pod uwagę zarówno wynik sporu, jak i okoliczność, że obie strony poniosły koszty wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników, zaś na powodów został dodatkowo włożony na podst. art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. – o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm.) obowiązek pokrycia części nieuiszczonej opłaty od apelacji.