

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1196/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO del. Adam Sęk
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko M. G. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 10 października 2019 r. sygn. akt I C 2204/17

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I, III, IV, VI, VII, VIII i przekazuje Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO Adam Sęk

Sygn. akt I ACa 1196/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 września 2021 r.

Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wytoczyła przeciwko P. G. i M. G. (1) powództwo o zapłatę 155.159,00 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 sierpnia 2015 r.

Zgłoszone żądanie powódka oparła na twierdzeniu, że strony łączyła umowa najmu lokalu, na który poniosła nakłady w celu sfinansowania robót budowlano-adaptacyjnych. Za wykonane roboty powódka zapłaciła sumę 35.158,03 zł oraz przekazała M. G. (1) kwotę 120.000,00 zł na zapłatę za kolejne prace adaptacyjne.

P. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Pozwana zaprzeczyła, aby łączyła ją z powodową spółką jakakolwiek relacja prawna, a w szczególności, że była stroną umowy najmu.

Pozwany M. G. (1) w odpowiedzi na pozew żądał oddalenia powództwa i wniósł pozew wzajemny przeciwko Centrum (...) spółce z o. o. w K. o zapłatę 170.462,88 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu wzajemnego tj. od 23 kwietnia 2017 r.

Pozwany przyznał fakt zawarcia umowy najmu, ale zaprzeczył, że prowadził z powodową spółką współpracę gospodarczą. Zakwestionował roszczenie z tytułu nakładów oraz dowody z dokumentów, z których powódka to roszczenie wywodziła. Roszczenie objęte żądaniem pozwu wzajemnego M. G. (1) oparł na twierdzeniu, że powódka nie zapłaciła czynszu najmu w wysokości wynikającej z zawartej umowy.

Wyrokiem z dnia 10 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie:

I. zasądził od pozwanego M. G. (1) na rzecz strony powodowej Centrum (...) spółki z o. o. w K. 120.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od 1 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty, w tym z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku;

II. oddalił w pozostałej części powództwo główne;

III. zasądził od pozwanego M. G. (1) na rzecz strony powodowej 3.466,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego M. G. (1) kwotę 1.950,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanej P. G. 5.417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

VI. nakazał pobrać od pozwanego M. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 6.000,00 złotych tytułem opłaty od pozwu od której strona powodowa została zwolniona;

VII. powództwo wzajemne oddalił w całości;

VIII. Zasądził od powoda wzajemnego M. G. (1) na rzecz pozwanej wzajemnie Centrum (...) spółki z o. o. w K. 5.417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że:

powodowa spółka Centrum (...) została założona przez małżonków M. K. (1) i W. K. (1) w lutym 2013 r. Jej celem było prowadzenie kompleksowej opieki medyczno-rehabilitacyjnej dla dzieci będących osobami dorosłymi, a także prowadzenie Klubu (...). Na miejsce działalności tej spółki znaleźli dwukondygnacyjny lokal przy ul. (...) w K., którego właścicielem był deweloper (...) spółka o.o. W kwietniu 2013 r. W. K. (1) założył spółkę (...) spółka o. o. w K.. Była to spółka celowa założona dla pozyskania środków z Unii Europejskiej na adaptację lokalu. Aby pozyskać dotacje spółka najpierw musiała zainwestować własne środki dla zrealizowania projektu w określonym terminie, aby później uzyskać dofinansowanie w wysokości 60% poniesionych nakładów. Najpierw spółka (...) podpisała umowę najmu położonego na parterze lokalu nr (...) przy ul. (...) z prawem jego pierwokupu. Z uzyskanego kredytu spółka (...) pokryła koszty najmu lokalu od dewelopera oraz zapłaciła za część prac wykończeniowych. W tym czasie zostały wybudowane schody prowadzące do lokalu nr (...). Z uwagi na to, że schody nie spełniały norm budowlanych, trzeba je było wyburzyć i wykonać na nowo. Okazało się, że dla celów działalności spółki (...) potrzebny będzie również lokal nr (...) na piętrze tego budynku. Zaczęto poszukiwać partnera do współpracy, (...) spółka (...) nie miała pieniędzy na objęcie i wykończenie obu lokali. W tym celu prowadzone były rozmowy z pozwanym, który jest ojcem dziecka będącego wówczas pod opieką powódki. W tym czasie, tj. „około” kwietnia 2014 r. deweloper poinformował powodową spółkę,

że zamierza sprzedać lokale przy ul. (...). Powodowa spółka była zainteresowana ich kupnem, ale nie miała pieniędzy na zakup obu lokali. Pozwani, którzy wówczas byli już po wstępnych rozmowach z W. K. (1) i M. K. (1) zdecydowali się na uczestnictwo w zakupie jednego z dwóch lokali tj. lokalu (...) na I piętrze budynku. Pozwany pomagał stronie powodowej uzyskać kredyt w banku w którym miał swój rachunek. Jeszcze przed zakupem lokali, w lutym 2014 r. pozwani, którzy już zdecydowali się kupić lokal nr (...) zaproponowali powodowej spółce współpracę najpierw na zasadzie rentierstwa, a potem na zasadzie udziału we wspólnym przedsięwzięciu gospodarczym. Mieli uzyskać od powodowej spółki (...) połowę udziałów w tej spółce, tj. po 25% dla każdego z pozwanych i z racji tych udziałów czerpać korzyści z zysków jakie spółka będzie uzyskiwała. Ich współpraca miała też na celu dokończenie adaptacji lokalu nr (...) na piętrze i dalej wspólne prowadzenie działalności w zakresie opieki medyczno- rehabilitacyjnej. Lokal nr (...) na piętrze, który mieli kupić pozwani miał być wykończony za pieniądze pozwanych. Spółka (...) wynegocjowała z developerem korzystną cenę nabycia obu lokali. Strony czyniły starania o pozyskanie wspólnego kredytu w banku, w którym rachunek miał pozwany M. G. (1), przy czym podstawą udzielenia kredytu pozwanym był biznesplan powódki.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 2 maja 2014 r. zawarta została umowa sprzedaży, umowa poręczeń i poddaniu się egzekucji oraz ustanowienia hipotek (Rap (...) nr (...)). W umowie kupującymi był W. K. (1), działający w imieniu własnym i za spółkę (...) sp. z o.o., M. K. (1), P. G. i M. G. (1), a sprzedającym (...) spółka z o.o. Nabywcą lokalu użytkowego nr (...) była M. K. (1), a lokalu użytkowego nr (...) małżonkowie P. G. i M. G. (1). Pozwani zakupili lokal (...) na współwłasność małżeńską, ale na potrzeby prowadzonej przez M. G. (1) działalności gospodarczej pod firmą (...). W tej nabywcy lokali obciążyli je hipotekami z tytułu zobowiązania spłaty kredytów bankowych, za jakie nabyli lokale, na rzecz kredytowych banków, a także zobowiązali się wzajemnie względem sprzedającego do zastępczego wykonania zapłaty ceny sprzedaży na wypadek nie wykonania zobowiązania przez kupującego.

W dacie zakupu lokale były w stanie tzw. deweloperskim, przy czym wykończenie lokalu na parterze, który kupiła M. K. (1) było bardziej zaawansowane, niż lokalu na piętrze. Były również częściowo wykonane i sfinansowane prace przy szybie windowym, szybie wentylacyjnym i schodach. Po zakupie lokali strony przystąpiły do ich wykończenia i adaptacji w celu prowadzenia w nich działalności gospodarczej. W lokalu na piętrze miała być prowadzona działalność rehabilitacyjna, strefa dla rodziców, strefa medyczna, z których miała korzystać spółka (...).

W dniu 7 maja 2014 r. W. K. (1) przedstawił M. G. (1) firmie, która wykonywała roboty. M. G. (1) poinformował pracowników tej firmy, że jest nowym wspólnym inwestorem oraz zdecydował, że podpisze z nimi odrębną umowę na wykończenie jego lokalu na piętrze i z tej umowy rozliczy się jako przedstawiciel założonej przez siebie spółki (...).

W czasie trwania prac wykończeniowych strony prowadziły rozmowy dotyczące późniejszej współpracy. Pozwani zaproponowali M. i W. K. sprzedaż udziałów w spółce (...). Chodziło im o to, aby w spółce (...) lub (...) pozwani mieli udziały w wysokości odpowiednio 51% i 49%. Na tę propozycję spółka (...) nie przystała, ponieważ jej prezes M. K. chciała mieć kontrolę nad tym, co będzie się działo z jej pacjentami. W efekcie, w dniu 23 maja 2014 r., zawarta została umowa zbycia na rzecz M. G. (1) 25% udziałów w spółce (...). Umowy takiej nie podpisała pozwana, ponieważ zamierzała zostać dyrektorem spółki (...) i jako księgowa z wykształcenia miała zająć się prowadzeniem księgowości tej spółki, aby mieć nad nią kontrolę. Pozwana założyła wtedy swoją działalność w zakresie księgowości. Na tę propozycję nie zgodzili się K..

Na przełomie czerwca i lipca 2014 r. pozwany M. G. (1) poinformował K., że nie ma pieniędzy na wykończenie lokalu na piętrze i poprosił o pożyczkę mu 120.000,00 zł. W tym czasie wykonawcy zagrozili, że zejść z budowy jeżeli nie otrzymają wynagrodzenia.

W. K. był przeciwny tej pożyczce, ale M. K. zależało na tym aby wykończyć lokal na piętrze, na którym już wstępnie wynajęto ludziom lokale pod działalność związaną z działalnością spółki (...). Działalność miała się rozpocząć 1 października 2014 r. i był to termin graniczny oddania lokali oraz pozyskania dotacji unijnej.

M. K. (1) zgodziła się na udzielenie pozwanym pożyczki w wysokości 120.000,00 zł. Działając jako prezes spółki (...) w dniu 17 lipca 2014 r. przekazała przelewem bankowym ze swojego rachunku na rachunek spółki (...) 120.000,00 zł tytułem należności za fakturę nr (...) wystawioną przez Centrum (...)

Pieniądze te (...)przeznaczył na zapłatę wykonawcom prowadzącym roboty wykończeniowe w lokalu (...).

Przed przelaniem tej kwoty (...), w dniu 15 lipca 2014 r. została podpisana pomiędzy spółką (...) jako najemcą, a pozwanymi jako wynajmującymi umowa najmu lokalu nr (...) o powierzchni 468,44 m⁽²⁾ położonego przy ul. (...). Za wynajmującego umowę podpisał tylko M. G. (1). W umowie ustalono, że spółka (...) będzie w lokalu prowadziła działalność gospodarczą. Ustalono czynsz miesięczny od sierpnia do października 2014 r. w wysokości 1 zł, a za następne miesiące tj. od listopada 2014 do lutego 2015 po 10.000,00 zł, a w kolejnych miesiącach po 15.000,00 zł miesięcznie. Umowę zawarto na czas oznaczony, do 2024 r. Najemca został upoważniony do prowadzenia w lokalu prac wykończeniowych niezbędnych do korzystania z lokalu zgodnie z przeznaczeniem. Koszty prac miały być pokryte przez wynajmującego i najemcę po połowie, na podstawie faktur. Prace w lokalu (...) trwały do końca roku 2014 r., a odbiory w rozumieniu prawa budowlanego nastąpiły dopiero w połowie roku 2015. W czasie, kiedy trwały prace wykończeniowo–adaptacyjne lokal nie był wykorzystywany przez spółkę (...). W okresie tym spółka (...) nie wzywała pozwanym do wydania lokalu, ani pozwani nie wzywali (...) o zapłatę czynszu najmu.

Wobec niewywiązania się ze zobowiązania do sprzedaży udziałów, w dniu 23 marca 2015 r. P. G. poinformowała stronę powodową o zamiarze sprzedaży lokalu (...). Pismem z 25 maja 2015 r. (...) wezwała pozwanym o wydanie lokalu (...) powołując się na umowę najmu i na zainwestowane w ten lokal pieniądze w wysokości 150.000,00 zł. Na to wezwanie pozwani nie zareagowali. Pismem datowanym na 15 lipca 2015 r. spółka (...) wypowiedziała umowę najmu i wezwała do zwrotu zainwestowanych w lokal pieniędzy w kwocie 163.742,85 zł.

Pismem z dnia 31 lipca 2015 r. pozwani wezwali spółkę (...) do zapłaty czynszu za najem w związku z rozwiązaniem umowy najmu w wysokości 170.462,88 zł.

W odpowiedzi (...) pismem z dnia 17 sierpnia 2015 r. zażądała przedstawienia faktur i dowodów poniesienia innych kosztów.

W dniu 17 listopada 2015 r. pozwani zawarli notarialną umowę o rozdzieleniu majątkowej.

W dniu 25 maja 2016 r. spółka (...) złożyła w Sądzie wnioski o zawezwanie pozwanym do zawarcia ugody. Posiedzenia przed Sądem Rejonowym odbyły się września i października 2016 r. Do ugody nie doszło.

W dniu 9 marca 2017 r. pomiędzy M. G. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) jako wynajmującym, a spółką (...) reprezentowaną przez M. K. (1) jako najemcą została zawarta umowa najmu lokalu (...) przy ul. (...).

W oparciu o taki stan faktyczny Sąd Okręgowy przyjął, że powództwo główne jest częściowo uzasadnione. Sąd stwierdził, że uzasadnione jest roszczenie powodowej spółki w stosunku do pozwanym jako osób fizycznych o zwrot pożyczki 120.000,00 zł i oraz zwrot kosztów związanych z pracami adaptacyjnymi w budynku przy ul. (...). Zdaniem Sądu, przekazanie 120.000,00 zł przelewem na konto M. G. (1) nie budzi wątpliwości. Sama umowa dotycząca przekazania tej kwoty w celu dokonania zapłaty za prace wykonane na zlecenie M. G. (1) w lokalu (...) zawarta została pomiędzy spółką (...), w imieniu której jako prezes rozmowy prowadziła M. K. (1), a M. G. (1) jako przedsiębiorcą. M. G. (1) założył działalność gospodarczą pod firmą (...) dla uzyskania kredytu na potrzeby wykończenia lokalu (...) i jako (...) zlecał prace w tym lokalu, z których miał się rozliczyć. Samo przekazanie sumy 120.000,00 zł nastąpiło z rachunku M. K. (1) prowadzącej prywatną praktykę lekarską, ale była to czynność ściśle techniczna, dotycząca wykonania umowy pożyczki zawartej pomiędzy spółką (...), a (...). Czynność ta nie doprowadziła do zmiany stron umowy pożyczki. W tytule przelewu została wpisana faktura nr(...), która została wystawiona przez (...) i dotyczy zapłaty za prace wykonane w lokalu przy ul. (...). Stronom chodziło wówczas o to, aby pieniądze szybko zostały wypłacone wykonawcy robót. Przelew został później „refakturowany” na pożyczkodawcę czyli spółkę (...). Zdaniem Sądu Okręgowego, potwierdzeniem tego, że pożyczka 120.000,00 zł dotyczyła umowy pomiędzy spółką (...), a M. G.

(1) była umowa najmu. Umowa miała zabezpieczać tę właśnie pożyczkę, która została zawarta pomiędzy spółką (...) – jako najemcą (a nie M. K. (1) prowadzącą prywatną praktykę lekarską), a M. G. (1) jako wynajmującym. W chwili dokonywania przelewu strony były na etapie uzgodnień, co do przyszłej współpracy, „goniły ich terminy” oddania prac. Roboty miały być ukończone do 1 października 2014 r., bo od tego uzależnione było skorzystanie z dotacji unijnej. Na tej podstawie Sąd Okręgowy uznał to żądanie za uzasadnione. Przyjmując roszczenie z umowy pożyczki za uzasadnione Sąd Okręgowy zasądził 120.000,00 zł z odsetkami od 1 sierpnia 2015 r., tj. od dnia wezwania do jej zwrotu. Roszczenie o zwrot pożyczki nie jest przedawnione. Zdaniem Sądu Okręgowego zastosowanie znajduje art. 118 k.c. dotyczący roszczeń wynikających z działalności gospodarczej, które przedawniają się w terminie trzyletnim. Wbrew zarzutowi pozwanych, zastosowanie nie znajduje roczny termin przedawnienia z art. 677 k.c., ponieważ lokal (...) na który przeznaczone zostały pożyczone przez spółkę pieniądze nigdy nie został tej spółce wydany i nie można mówić o dacie jego zwrotu. W ocenie Sądu Okręgowego pisemna umowa najmu była sporządzona tylko jako zabezpieczenie umowy pożyczki. Przez cały rok jej obowiązywania ani spółka (...) nie domagała się wydania jej lokalu (...), bo wiedziała, że lokal nie jest ukończony, ani pozwany M. G. (1) nie domagał się zapłaty czynszu z umowy najmu, bo wiedział że to jest tylko umowa dla „potwierdzenia” pożyczki. Sąd stwierdził, że przyjęcie rocznego terminu nie prowadziłoby do przedawnienia roszczenia, bo termin z art. 677 k.c. rozpocząłby bieg w dacie wypowiedzenia umowy najmu tj. 15 lipca 2015 r., a w czerwcu 2016 r. został złożony przez (...) do Sądu Rejonowego wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, który przerwał bieg przedawnienia roszczenia.

Oddalając powództwo o zapłatę sumy 35.159,00 zł z tytułu poniesionych kosztów robót adaptacyjnych (wykonania wentylacji, schodów, windy i przyłączy do sieci energetycznej oraz operatu szacunkowego) za które zapłaciła spółka (...), Sąd Okręgowy stwierdził, że prace te wykonane zostały jeszcze przed zakupem lokalu przez pozwanych. Roboty były wykonane w okresie kiedy spółka (...) wynajmowała lokal nr (...) na parterze i inwestowała w adaptację budynku, co miało miejsce przed końcem kwietnia 2014 r. Lokal został kupiony 2 maja 2014 r. Między stronami nie było uzgodnień, co do rozliczeń za prace wykonane w tym okresie. Koszty miały być rozliczone w trakcie trwania współpracy gospodarczej pomiędzy stronami, do której ostatecznie nie doszło. Współpraca nie rozpoczęła się i koszty nie zostały rozliczone. W związku z tym, Sąd uznał żądanie w tym zakresie za nieuzasadnione i powództwo oddalił.

Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana P. G. nie uczestniczyła w rozmowach na temat pożyczki, ani też tej umowy pożyczki nie zawierała. Nie podpisała również umowy najmu mającej zabezpieczać umowę pożyczki, w obu umowach występował jako jej strona tylko M. G. (1) prowadzący jednoosobową działalność gospodarczą, na potrzeby której lokal został kupiony przez niego i pozwaną. Takie zastrzeżenie było już w samej umowie kupna sprzedaży lokalu, którą strona powodowa знаła. Umowa pożyczki w tej wysokości dla swej ważności w stosunku do pozwanej musiałaby, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, zostać potwierdzona przez pozwaną (art. 37 k.r.i.o.), a dowodu na takie potwierdzenie nie ma. Z tej przyczyny Sąd oddalił powództwo przeciwko P. G..

Oddalając powództwo wzajemne M. G. (1) o zapłatę kwoty 170.462,88 zł z tytułu czynszu za najem lokalu (...), Sąd Okręgowy stwierdził, że jest ono bezzasadne.

Sąd przyjął, że wprawdzie umowa najmu została podpisana dnia 15 lipca 2014 r., to jednak lokal (...) nigdy nie został spółce (...) oddany do korzystania, ponieważ trwały w nim prace adaptacyjne i wykończeniowe przynajmniej do końca roku 2014, a nawet do wiosny 2015 r. Już w marcu 2015 r. pozwana P. G. poinformowała stronę powodową o zamiarze sprzedaży lokalu (...). Wprawdzie powód wzajemny twierdził, że wejście do lokalu (...) było otwarte i strona powodowa mogła wejść do niego i korzystać. To twierdzenie jednak Sąd ocenił jako pozbawione sensu, skoro lokal nie był ukończony i powodowa spółka musiała sama wspomagać pozwanego finansowo, aby przyspieszyć prace adaptacyjne w tym lokalu. Brak jest dowodów odbioru prac w lokalu (...) w rozumieniu prawa budowlanego tj. oddania lokalu do użytkowania. Takich odbiorów nie wykazał M. G. (1), na którym spoczywał ciężar dowodu. Powód wzajemny wiedząc o tym, że lokal nie nadaje się do użytkowania nie wzywał spółki (...) do zapłaty czynszu z tytułu umowy najmu, nie wystawił spółce ani jednej faktury. Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że strony umowy najmu nie traktowały jako wiążącej i w ogóle o jej istnieniu nie dyskutowały. Dopiero kiedy okazało się, że nie mogą uzgodnić warunków przyszłej współpracy gospodarczej, pozwani ujawnili zamiar sprzedaży lokalu (...), wtedy dopiero strona powodowa, której ten

lokal był potrzeby do zrealizowania swojego przedsięwzięcia, zażądała wydania lokalu (...) zgodnie z umową najmu. Wobec bezskuteczności tego żądania wypowiedziała umowę pozwanemu.

Sąd podkreślił, że umowa najmu miała jedynie charakter zabezpieczający i obie strony nie zamierzały wyciągać z niej skutków prawnych. Sąd stwierdził, że prawdziwą umowę najmu odnośnie tego samego lokalu (...) strony zawarły później, tj. 9 marca 2017 r. Dopiero ta umowa była przez strony wzajemnie egzekwowana, co przejawiało się w tym, że strona powodowa korzystała z tego lokalu, pozwany wystawiał faktury za czynsz. Sąd stwierdził, że skoro strona powodowa nie korzystała z lokalu (...) w okresie obowiązywania umowy najmu zawartej 15 lipca 2014 r., to nie jest zobowiązana do zapłaty czynszu z tego tytułu ani do zapłaty innych opłat za ten okres.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd wskazał art. 98 k.p.c.

Od wyroku Sądu Okręgowego apelację wniósł pozwany – powód wzajemny M. G. (1), który zaskarżył wyrok w pkt I, III, VI, VII i VIII.

Apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa głównego oraz uwzględnienie powództwa wzajemnego. Jako ewentualny, M. G. (1) złożył wniosek o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Wyrokowi Sądu I instancji skarżący zarzucił błędy w ustaleniach faktycznych polegające na rozbieżności treści ustaleń z treścią przeprowadzonych dowodów, a w szczególności ustalenie, że:

- 1) strony zawarły umowę pożyczki w celu zapewnienia finansowania prac zleconych przez M. G. (1);
- 2) w czerwcu – lipcu 2014 r. M. G. (1) poinformował W. i M. K., że nie ma pieniędzy na wykończenie lokalu i poprosił, aby pożyczili mu 120.000,00 zł;
- 3) przelew kwoty 120.000,00 zł „został refakturowany na pożyczkodawcę”, czyli spółkę (...);
- 4) prace w lokalu (...) trwały na pewno do końca 2014 r., a odbiory w rozumieniu prawa budowlanego nastąpiły dopiero około połowy 2015 r. W tym czasie, kiedy trwały prace budowlane, lokal nie był wykorzystywany przez spółkę (...);
- 5) lokal na piętrze miał być wykończony za pieniądze pozwanych;
- 6) lokal (...), na który przeznaczone zostały pieniądze pożyczone przez powodową spółkę, nigdy nie został tej spółce wydany;
- 7) umowa najmu miała zabezpieczać pożyczkę kwoty 120.000,00 zł, która została zawarta pomiędzy spółką (...) jako najemcą (a nie M. K. (1) jako osobą fizyczną), a M. G. (1) jako wynajmującym. Strony zawartej umowy najmu nie traktowały jako wiążącej.

M. G. (1) zarzucił również, że nie zostały przez Sąd ustalone okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia.

Ponadto skarżący zarzucił naruszenie,

I. prawa procesowego:

- 1) art. 321 k.p.c. poprzez orzeczenie ponad żądanie pozwu, tj. zasądzenie zwrotu pożyczki mimo, że powodowa spółka domagała się zasądzenia roszczenia z tytułu nakładów;
- 2) art. 227 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i w konsekwencji nierozpoznanie istoty sprawy oraz przedwczesność wydania orzeczenia;
- 3) art. 207 § 6 k.p.c. poprzez bezzasadne zaniechanie zwrotu pisma procesowego powódki z dnia 12 marca 2018 r.;

4) art. 233 k.p.c. i art. 316 k.p.c. poprzez błędną, dowolną, arbitralną i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę dowodów, a także pominięcie istotnej dla rozstrzygnięcia części materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie;

5) art. 328 k.p.c. poprzez zaniechanie:

a) wskazania w uzasadnieniu wyroku podstawy materialnej zasądzenia kwoty w pkt I;

b) wskazania jakiego rodzaju wadliwością obarczona jest umowa najmu, w szczególności, czy jest to pozorność;

c) wyjaśnienia dlaczego mimo, że strony miały rzekomo zgodzić się na nieobowiązanie umowy, to najemca zapłacił czynsz za trzy początkowe miesiące najmu;

d) wyjaśnienia jakie wspólne przedsięwzięcie gospodarcze strony planowały;

e) wyjaśnienia jakiego rodzaju czynność miał na uwadze Sąd stwierdzając, że przelew 120.000,00 zł został potem „refakturowany na pożyczkodawcę”;

f) wyjaśnienia przyczyny zaniechania zwrotu pisma strony przeciwnej z dnia 12 marca 2018 r.

II. prawa materialnego:

1) poprzez przyjęcie, że umowa najmu ma charakter realny, a nie konsensualny, skoro oddalenie powództwa wzajemnego o zapłatę czynszu nastąpiło z tej przyczyny, że spółka (...) nie korzystała z wynajętego lokalu;

2) art. 118 k.c. i art. 677 k.c. poprzez błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie.

W odpowiedzi na apelację Centrum (...) spółka z o.o. w K. wniosła o oddalenie apelacji wniesionej przez M. G. (1) i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Strona powodowa podniosła, że zarzuty apelacji są bezzasadne, w szczególności zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Sąd I instancji orzekł w granicach ustalonego stanu faktycznego w sprawie. Zastosowanie właściwego prawa materialnego jest obowiązkiem sądu, który nie jest związany wskazaną w pozwie podstawą prawną żądania. Zdanie powódki, zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych nie mają oparcia w materiale dowodowym zebranym w sprawie. Stanowią jedynie próbę polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego – powoda wzajemnego, M. G. (1) jest uzasadniona i musiała odnieść zamierzony skutek.

Sąd Okręgowy nie orzekł o istocie sprawy. Strona powodowa – (...) żądała zasądzenia od M. G. (1) sumy 155.158,03 zł tytułem nakładów poczynionych przez spółkę jako najemcę na wynajmowany od pozwanego lokal użytkowy. W uzasadnieniu pozwu (...) twierdziła wprost, że „w ramach umowy najmu powód przekazał pozwanym dodatkowo 120.000,00 zł na poczet kolejnych prac adaptacyjno-budowlanych” i zapłacił czynsz za trzy początkowe miesiące najmu. Strona powodowa nie twierdziła wcale, że zawarła z M. G. (1) umowę pożyczki. Tak zakreślona przez powódkę podstawa faktyczna żądania pozwu oraz oparte na niej roszczenie z tytułu nakładów na przedmiot najmu nie dawały Sądowi I instancji możliwości orzekania o innym roszczeniu, niż o zwrocie nakładów z tytułu najmu. Tymczasem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego 120.000,00 zł tytułem zwrotu pożyczki. Zasadny jest zatem zarzut apelacji dotyczący nieorzeczenia o istocie sprawy, co stanowi podstawę uchylenia wyroku wskazaną w art. 386 § 4 k.p.c.

Nie można przyznać racji stronie powodowej – (...), która w odpowiedzi na apelację powołała się na zasadę iura nivat curia (sąd stosuje prawo) i podniosła, że zasądzone roszczenie mieści się w szeroko pojętej podstawie faktycznej powództwa. Sąd w sprawie cywilnej związany jest żądaniem pozwu i przytoczoną przez powoda podstawą faktyczną, która ma to konkretne żądanie uzasadniać. Oznacza to, że na podstawie przytoczonych przez powoda

faktów sąd nie może „wybrać” sobie roszczenia, które jego zdaniem przysługiwałyby powodowi i w tym zakresie wydać rozstrzygnięcie. Sąd związany jest bowiem żądaniem sprecyzowanym w pozwie. Żądanie pozwu nie sprowadza się wyłącznie do kwotowego wyrażenia roszczenia procesowego opisanego w petitum tego pisma. Nie jest obojętne, czy powód żąda zasądzenia sumy pieniężnej 120.000,00 zł z tytułu pożyczki, nakładów, odszkodowania, czy na innej jeszcze podstawie. Istotne jest „czego” powód żąda, tzn. zwrotu pożyczki, nakładów, zapłaty odszkodowania, czy też innego świadczenia lub prawa, którego ochrony domaga się powód. Wskazanie kwoty określa jedynie wysokość świadczenia oznaczonego w pieniądzu. W rozpoznawanej sprawie powód żądał zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot najmu określonej w wysokości 120.000,00 zł, a nie zwrotu pożyczki w tej wysokości. Sąd Okręgowy rozstrzygnął o zasadności żądania zwrotu pożyczki, które nie było objęte pozwem. Wskazana wyżej zasada „iura novit curia” oznacza to, że sąd nie jest związany podstawą prawną na którą powołuje się powód. W granicach wyznaczonych żądaniem pozwu i przytoczonymi twierdzeniami o faktach (podstawą faktyczną) sąd ma obowiązek zastosowania właściwego prawa materialnego. W ramach dokonywania oceny prawnej (subsumcji) sąd nie ma jednak uprawnienia do orzekania o innym żądaniu niż to, którego dochodzi powód i takie działanie sądu nie stanowi zastosowania zasady „iura novit curia”. Dotyczy to także sytuacji, gdy powód jest ostatecznie zadowolony z rozstrzygnięcia sądu, ponieważ jest mu obojętne to, na jakiej podstawie uzyskał korzystny dla siebie wyrok. Skoro nie zostało zmienione żądanie, ani podstawa faktyczna powództwa, to sąd nie może orzec o dowolnym roszczeniu, nawet przy wyrażonej ex post aprobacie powoda.

Zasadnie zarzuca apelujący, że Sąd I instancji nie wyjaśnił, czy zawarta umowa najmu z dnia 15 lipca 2014 r. wiązała strony, czy też była czynnością prawną ważną, skuteczną (pozorną). Miało to istotne znaczenie dla oceny zasadności roszczenia M. G. (1) z tytułu czynszu najmu lokalu. Z uzasadnienia wyroku wynika, że Sąd zakwalifikował umowę najmu jako zabezpieczenie umowy pożyczki. Nie zostało przez Sąd wyjaśnione na czym polegało to zabezpieczenie i jaki wpływ miało na uprawnienia i obowiązki stron wynikające z umowy najmu. Należy zauważyć, że umowa najmu została zawarta wcześniej, niż przekazanie pozwanemu sumy 120.000,00 zł. Sąd nie wyjaśnił, czy i ewentualnie jaki związek miało przekazanie pieniędzy z zapisami umowy najmu, a w szczególności z treścią § 6 pkt 7 określającego zasady rozliczenia nakładów.

Zasadny jest zarzut apelacji naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c. (obecnie art. 327 § 1 pkt 2 k.p.c.) dotyczący braku wskazania przez Sąd I instancji podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Wprawdzie Sąd wyjaśnił, że zasądzone roszczenie wynika z pożyczki, ale to nie wypełnia wymogów zawartych w przytoczonym przepisie. Ta wada uzasadnienia wyroku stanowi istotną trudność dla strony skarżącej w formułowaniu prawidłowych zarzutów apelacyjnych. Tu trzeba dodać, że Sąd nie ustalił treści umowy pożyczki i nie dokonał oceny prawnej tej czynności. Sąd Okręgowy nie odwołał się także do przepisów kodeksowych regulujących umowę pożyczki. To uniemożliwia kontrolę instancyjną w zakresie subsumcji ustalonych faktów pod przepis ustawy, który stanowił dla Sądu podstawę orzeczenia. Ponadto, naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegało na tym, że Sąd w ogóle nie dokonał oceny dowodów na podstawie których ustalił stan faktyczny, w szczególności nie wskazał którym dowodom odmówił wiary oraz nie wyjaśnił przyczyn, dla których odmówił im wiarygodności i mocy dowodowej. Z tej przyczyny brak jest możliwości oceny zasadności zarzutów naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. W tym zakresie orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej.

Z uzasadnienia wyroku należy wnioskować, że oddalenie powództwa głównego zawarte w pkt II sentencji obejmuje także rozstrzygnięcie w stosunku do pozwanej P. G..

Z podanych przyczyn wyrok Sądu I instancji podlega uchynieniu na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Rozstrzygnięcie o wszystkich wskazanych wyżej kwestiach przez Sąd Apelacyjny w ramach postępowania apelacyjnego pozbawiłoby strony jednej instancji, a prawo do odwołania czyniłoby iluzorycznym.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji pozostawiając Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO del. Adam Sęk