

Sygnatura akt XVIII C 1239/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 17 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st. sekr. sądowy Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2018 r. w Poznaniu

sprawy

z powództwa

J. S.

przeciwko

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w P.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

/-/ SS O Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt XVIII C 1239/17

UZASADNIENIE

Powód J. S. w pozwie z dnia 22 sierpnia 2017 r. skierowanym przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w P. wniósł o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu I Wydział Cywilny z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie I ACa 92/15, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności z dnia 26 czerwca 2015 r., zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, udzielenie zabezpieczenia powództwa poprzez zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce P. T. sygn. akt KM 1384/15 oraz zwolnienie od kosztów od kosztów sądowych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i J. P. T. prowadzi wobec powoda postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego – wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 92/15 (sygn. akt komorniczych KM 1384/15). Powód podniósł, że oświadczeniem z dnia 16 stycznia 2016 r. potrafił przysługującą mu wierzytelność z wierzytelnością pozwanego, a przysługująca jemu wzajemna wierzytelność stanowi roszczenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości powoda. Powód podał, iż w dniu 23 kwietnia 1998 r. doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy przedwstępnej sprzedaży, a w dniu 20 sierpnia 1998 r. zawarto umowę zobowiązującą sprzedaży nieruchomości położonej w Komornikach przy ul. (...). Mimo wyłączenia skutku rzeczowego wraz z zawarciem w/w umowy nastąpiło wydanie nieruchomości pozwanemu (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P.. Pomimo upływu lat, pozwana

nie podejmowała żadnych czynności zmierzających do wykonania umowy i zawarcia umowy rozporządzającej, chociaż umocowano pozwanego do samodzielnego przeniesienia własności nieruchomości w każdym czasie. Pozwana prowadziła działalność gospodarczą na nieruchomości powoda, uniemożliwiając powodowi korzystanie z uprawnień właścicielskich. Czynności takie podjęte zostały dopiero w 2011 r., przy czym pozwana docelowo zmierzała do zwrotu ceny zapłaconej w związku z zawarciem umowy zobowiązującej. Roszczenia spółki zostały uwzględnione wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r., sygn. akt I ACa 92/15, którym zasądzono od powoda na rzecz pozwanego kwotę 172.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty. W ocenie powoda, pozwana korzystała z jego nieruchomości bez tytułu prawnego. Powód uznał, że możliwy do uzyskania czynsz najmu opiewałby na kwotę 10.000 zł miesięcznie. Powód stwierdził, że nieruchomość przez działania pozwanej popadła w ruinę.

Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2017 r. Sąd oddalił wniosek powoda o udzielenie zabezpieczenia uznając roszczenie za nieuprawdopodobnione. Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2018 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie I ACz 1703/17 oddalił zażalenie powoda na postanowienie z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Postanowieniem z dnia 10 października 2017 r. Referendarz sądowy zwolnił powoda od kosztów sądowych w części, tj. w zakresie opłaty od pozwu (pkt 1), a w pozostałym zakresie wniosek oddalił (pkt 2).

Pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. (k. 151-160) powód podniósł kolejny zarzut potrącenia powołując się na oświadczenie z dnia 18 września 2017 r. złożone pozwanej spółce, którym powód potrącił przysługującą względem niego wierzytelność pozwanej wynikającą z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie I ACa 92/15 z przysługującą mu względem pozwanej wierzytelnością z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących działki o numerach (...) w łącznej kwocie 715.044,60 zł obejmującą 508.000 zł należności głównej za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 24 czerwca 2015 r. i odsetki ustawowe w kwocie 207.044,60 zł od poszczególnych kwot składających się na należność główną.

Ponadto w powołanym piśmie powód wskazał, że pozwany posiada nieruchomość w złej wierze, albowiem stan dobrej wiary przestał istnieć najpóźniej w 2011 r., kiedy pozwany podjął czynności docelowo zmierzające do zwrotu ceny zapłaconej w związku z zawarciem umowy zobowiązującej. O tym, że posiadanie nie było w dobrej wierze zdaniem powoda świadczy doprowadzenie nieruchomości do ruiny, bowiem brak trosk o nieruchomość świadczy o braku zamiaru objęcia nieruchomości na własność. Powód powołując się na orzecznictwo sądów powszechnych podał, że w momencie przekształcenia dobrej wiary w złą wiarę, po stronie posiadacza w złej wierze aktualizuje się obowiązek zapłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy, a wcześniejsza dobra wiara nie może stanowić powodu, dla którego właściciel byłby pozbawiony prawa do swoich roszczeń.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 grudnia 2017 r. pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że nie da się pogodzić wydania nieruchomości pozwanej w związku ze sprzedażą nieruchomości i pobraniem ceny z bezumownym korzystaniem z nieruchomości. Pozwana podała, że wywiązała się z umowy wzajemnej i zapłaciła cenę nabycia nieruchomości, a powód uniemożliwił przeniesienie własności w oparciu o udzielone pełnomocnictwa i sam też nigdy nie przeniósł na pozwaną spółkę prawa własności tej nieruchomości. Pozwana opisała czynności podejmowane przez powoda uniemożliwiające przeniesienie na rzecz pozwanej spółki prawa własności części nieruchomości położonej w Komornikach przy ul. (...). Pozwana podkreśliła, że powód zażądał po 10.000 zł miesięcznie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez 14 lat, począwszy od października 1998 r. do października 2012 r., a pierwsze tego typu roszczenia pojawiły się dopiero 2 października 2012 r. w odpowiedzi na pozew w sprawie I C 1683/12.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2018 r. powód ustosunkował się do twierdzeń pozwanej i podtrzymał w całości dotychczasowe stanowisko. W ocenie powoda pozwana korzystała przez wiele lat z nieruchomości, doprowadziła ją do ruiny, nie dążyła do przeniesienia własności nieruchomości oraz prowadziła na terenie nieruchomości działalność

gospodarczą. Powód stwierdził, że pozwana nigdy nie wydała nieruchomości powodowi. Powód przyjął, że pozwany od momentu powzięcia kroków celem odzyskania zwrotu ceny w 2011 r. pozostaje w złej wierze.

W piśmie z dnia 29 czerwca 2018 r. k. 391-394) powód podniósł kolejny zarzut potrącenia powołując się na oświadczenie z dnia 20 czerwca 2018 r. złożone pozwanej spółce, którym powód potrącił przysługującą względem niego wierzytelność pozwanej wynikającą z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie I ACa 92/15 z przysługującą mu względem pozwanej wierzytelnością z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiących działki o numerach (...) w łącznej kwocie 78.600 zł, która stanowi odszkodowanie za szkody wyrządzone przez spółkę w okresie bezumownego korzystania z nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił w niniejszej sprawie następujący stan faktyczny:

Małżonkowie D. i J. S. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w Komornikach przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...), o obszarze 0.73.94 ha. W skład powyższej nieruchomości wchodzi działka nr (...) o obszarze 0.19.07 ha zabudowana budynkiem warsztatowo-biurowym o pow. 318,7 m².

Bezsporne, a nadto dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) (k. 54-80).

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) z siedzibą w P. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomości, działalność wydawniczą, działalność gastronomiczną, sprzedaż detaliczną żywności, napojów i wyrobów tytoniowych.

Bezsporne, a nadto dowód: odpis KRS pozwanego (k. 41-46).

W dniu 23 kwietnia 1998 r. D. S. oraz J. S. zawarli z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., reprezentowaną przez Z. R. przedwstępną umowę sprzedaży zabudowanej budynkiem warsztatowo-biurowym o pow. 318,7 m² nieruchomości, położonej w Komornikach przy ul. (...), oznaczonej numerem 417/6, o pow. 0,1907 ha, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) 736.

Małżonkowie D. i J. S. zobowiązali się sprzedać powyższą nieruchomość za cenę 345.000 zł, w terminie do dnia 31 lipca 1998 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w P.. Na poczet ustalonej ceny spółka (...) wpłaciła zaliczkę w wysokości 27.600 zł.

W dniu 12 maja 1998 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. protokolarnie przejęło nieruchomość powoda i jego małżonki w Komornikach przy ul. (...).

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: akt notarialny z dnia 23 kwietnia 1998 r. Rep. A 3948/1998 (k. 23-27), protokół przejęcia nieruchomości z dnia 12 maja 1998 r. (k. 36), zeznania świadka D. S. (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:10:51 – 00:50:30 k. 400-403), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301).

W dniu 31 lipca 1998 r. małżonkowie D. i J. S. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowana przez Z. R. zmienili termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży i postanowili, że przyrzeczona umowa zostanie zawarta najpóźniej do dnia 20 sierpnia 1998 r.

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: akt notarialny z dnia 31 lipca 1998 r. Rep. A 4338/1998 (k. 28-30), zeznania świadka D. S. (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:10:51 – 00:50:30 k. 400-403), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301).

W dniu 20 sierpnia 1998 r. małżonkowie D. i J. S. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., reprezentowaną przez R. F., strony zawarły zobowiązującą umowę sprzedaży. Na podstawie tej umowy D. i J. S. zbyli na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. część nieruchomości położonej w Komornikach, tj. działkę nr (...) o obszarze 0.19.07 ha, zabudowaną budynkiem

warsztatowo-biurowym o pow. 318,7 m², dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)736.

W tym samym dniu małżonkowie J. i D. S. udzielili pełnomocnictwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. do zawarcia w ich imieniu i na ich rzecz umowy o przeniesienie prawa własności części nieruchomości położonej w Komornikach, stanowiącej działkę nr (...) z osobą i na warunkach ustalonych w umowie zobowiązującej do sprzedaży. Ponadto udzielili pełnomocnictwa do składania w zakresie powyższego pełnomocnictwa dobrowolnych oświadczeń, wniosków i pism przed wszelkimi sądami, organami, urzędami administracji państwowej i samorządowej, osobami prawnymi i fizycznymi, w tym również w postępowaniu wieczystoksięgowym i podatkowym. Pełnomocnik mógł być drugą stroną umowy.

Strony zobowiązującej umowy sprzedaży nie wskazały konkretnej daty w umowie, z którą miało nastąpić przeniesienie prawa własności na rzecz pozwanego. Nieruchomość została wydana pozwanej.

W dalszym czasie pełnomocnictwo nie zostało odwołane przez małżonków J. i D. S..

Dowód: akt notarialny z dnia 20 sierpnia 1998 r. Rep. A numer (...) (k. 31-35), akt notarialny z dnia 20 sierpnia 1998 r. Re. A numer (...) – pełnomocnictwo (k. 241-242), protokół przesłuchania świadka R. F. na rozprawie w dniu 11 stycznia 2013 r. w sprawie I C 1683/12 (k. 18-20), zeznania świadka R. F. (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:05:47 – 00:48:40 k. 295-297), zeznania świadka D. S. (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:10:51 – 00:50:30 k. 400-403), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301).

Nieruchomość została zakupiona przez pozwaną spółkę jako inwestycja. Na przedmiotowej nieruchomości pozwany chciał zbudować nowy, nowoczesny budynek, na miejscu dotychczas znajdującego się budynku. Budynek znajdujący się na terenie nieruchomości nie przedstawiał dużej wartości materialnej i wymagał remontu.

Do 2000 r. z nieruchomości korzystała nieodpłatnie prowadząca działalność winiarską spółka (...), osobowo powiązana z pozwaną spółką. Wydanie nieruchomości nastąpiło po podpisaniu umowy przedwstępnej na rzecz (...), a po zawarciu umowy zobowiązującej do sprzedaży strony umowy nie sporządziły żadnego protokołu dotyczącego przekazania nieruchomości na rzecz pozwanej spółki.

Po 2000 r. ze spornej nieruchomości nie korzystała ani spółka (...) ani pozwana spółka.

W 2000 r. R. F. została odwołana z funkcji prezesa zarządu pozwanej spółki, a nowym prezesem został A. M. (1), który nie został wpisany w KRS jako prezes zarządu z uwagi na braki formalne wniosku. W 2000 r. A. M. (1) wyjechał z Polski i kontakt z nim się urwał. W latach 2000-2010 spółka nie posiadała zarządu.

Pozwana spółka zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej, nie zawierała żadnych umów, a po kilku latach podjęła działania mające na celu przeprowadzenie postępowania likwidacyjnego. W 2009 r. likwidatorem spółki został P. K..

Dowód: zarządzenie o zwrocie wniosku z dnia 19 marca 2001 r. k. 378, wniosek z dnia 27 lutego 2009 r. k. 379, postanowienie Sadu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu z dnia 22 kwietnia 2009 r. k. 380, protokół przesłuchania świadka R. F. na rozprawie w dniu 11 stycznia 2013 r. w sprawie I C 1683/12 (k. 18-20), zeznania świadka R. F. (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:05:47 – 00:48:40 k. 295-297), zeznania za pozwanego likwidatora spółki (...) (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:52:03 – 01:28:13 k. 403-406).

W dniu 19 stycznia 2001 r. małżonkowie D. i J. S. umową majątkową małżeńską wyłączyli obowiązujący w ich małżeństwie ustrój ustawowej wspólności majątkowej i ustanowili rozdzielną majątkową.

W tym samym dniu dokonali częściowego podziału majątku wspólnego, polegającego na tym, że J. S. nabył w całości nieruchomość zabudowaną, położoną w Komornikach, nr działki (...), arkusz mapy 14, o pow. 0,1022 ha, dla której

Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...)651 oraz nieruchomości położoną w Komornikach, oznaczoną numerami działek nr (...), arkusz mapy 2, o pow. 0,7394 ha, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...)736. Na potrzeby umowy stawający do aktu powód oświadczył, że jest w posiadaniu przedmiotu umowy (§ 6 umowy).

O dokonaniu podziału majątku wspólnego powód nie poinformował pozwanej spółki.

D. S. w 2000 r. założyła własną działalność gospodarczą w dziedzinie gastronomii. Natomiast powód zaczął częściej wyjeżdżać do pracy za granicę.

Dowód: akt notarialny z dnia 19 stycznia 2001 r. Rep. A nr 711/2001 (k. 193-195), akt notarialny z dnia 19 stycznia 2001 r. Rep. A nr 707/2001 (k. 196-197), zeznania świadka R. F. (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:05:47 – 00:48:40 k. 295-297), zeznania świadka D. S. (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:10:51 – 00:50:30 k. 400-403), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301).

Aktem notarialnym z dnia 23 maja 2002 r. Rep. A. 4384/2002 powód darował swoim dzieciom: M. W., M. S., A. P. oraz M. Z. (do majątków odrębnych) na współwłasność każdemu z nich po 1/4 nieruchomości położonych w Komornikach, działki nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Poznaniu Wydział XIII Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...)736 oraz nr 148.651, zastrzegając dla siebie oraz żony D. S. nieodpłatne prawo użytkowania przedmiotu darowizny na lat 41. Ponadto strony umowy z dnia 23 maja 2002 r. postanowiły, że dotychczasowy posiadacz samoistny (J. S.) zatrzyma przedmiot umowy we współposiadaniu zależnym, na podstawie ustanowionego prawa użytkowania.

Pismem z dnia 4 maja 2005 r. powód odwołał darowiznę z dnia 23 maja 2002 r. W dniu 13 maja 2005 r. doszło do zwrotnego przeniesienia prawa własności powyższych nieruchomości na rzecz powoda.

O powyższych czynnościach powód ani jego dzieci nie informowały pozwanej.

Dowód: akt notarialny z dnia 23 maja 2002 r. Rep. A. 4384/2002 (k. 198-201), akt notarialny z dnia 13 maja 2005 r. Rep. A. 4635/2005 (k. 202-204), zeznania świadka D. S. (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:10:51 – 00:50:30 k. 400-403), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301).

Powołany w 2009 r. likwidator pozwanej spółki (...) podjął czynności w celu uregulowania sytuacji majątkowej spółki, przy czym w zasadzie jedyny majątek spółki stanowiło roszczenie o przeniesienie prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę numer (...). W 2009 r. likwidator spółki oraz J. S. wraz z żoną D. S. spotkali się w biurze likwidatora i podjęli próbę negocjacji. Powód nie zgodził się na przeniesienie nieruchomości ani na zwrot ceny nabycia.

Pismem z dnia 12 października 2010 r. (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P. wezwał powoda do przybycia w dniu 22 października 2010 r. do siedziby spółki i uzgodnienia harmonogramu dalszych działań. Strony nie osiągnęły porozumienia. J. S. odmawiał przeniesienia własności nieruchomości i zwrotu ceny twierdząc, że nieruchomość została zdewastowana i pozwana winna rozliczyć się z nim z kosztów z tym związanych. W braku porozumienia likwidator podjął czynności zmierzające do zrealizowania roszczenia spółki o przeniesienie własności nieruchomości.

W dniu 29 listopada 2010 r. notariusz M. I. odmówił dokonania czynności notarialnej polegającej na sporządzeniu umowy przeniesienia własności działki numer (...), wchodzącej w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą KW (...) na rzecz (...) sp. z o.o. w likwidacji, w wykonaniu umowy sprzedaży zobowiązującej zawartej dnia 20 sierpnia 1998 r., w oparciu o sporządzone tego samego dnia pełnomocnictwo, albowiem pełnomocnictwo do przeniesienia własności zostało udzielone przez J. i D. S. na prawach wspólności ustawowej, a na dzień 29 listopada 2010 r. wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości był J. S.. Notariusz M. I. stwierdził brak pełnej tożsamości między podmiotem udzielającym pełnomocnictwa a aktualnym właścicielem nieruchomości.

Na powyższą odmowę dokonania czynności notarialnej zażalenie złożyła pozwana spółka (...) sp. z o.o. w likwidacji. Postanowieniem z dnia 8 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy (sygn. akt II Cz 1826/10) oddalił zażalenie.

Dowód: odmowa dokonania czynności notarialnej z dnia 29 listopada 2010 r. (k. 230), postanowienie z dnia 8 lutego 2011 r. w sprawie II Cz 1826/10 wraz z uzasadnieniem (k. 231-233), pismo z dnia 12 października 2010 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 243), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301), zeznania za pozwanego likwidatora spółki (...) (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:52:03 – 01:28:13 k. 403-406).

W dniu 29 grudnia 2010 r. powód pożyczył od W. C. środki pieniężne w wysokości 100.000 zł. Pożyczka miała zostać spłacona w formie jednorazowej wpłaty do dnia 5 stycznia 2011 r.

W dniu 18 stycznia 2011 r. J. S. i W. C. dokonali umowy nowacji i przeniesienia własności nieruchomości. Na podstawie tej umowy, powód w celu częściowego umorzenia zobowiązania pieniężnego do kwoty 50.000 zł, wynikającego z umowy pożyczki z dnia 29 grudnia 2010 r. przeniósł na rzecz W. C. udział wynoszący 1/5 części w zabudowanej działce gruntu nr (...), o obszarze 0.19.07 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

W akcie notarialnym z dnia 18 stycznia 2011 r. Rep. A nr 912/2011, powód oświadczył, że dla nieruchomości nr 417/6, w dziale III księgi wieczystej wpisane jest roszczenie o przeniesienie prawa własności działki gruntu nr (...) na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w P., przy czym J. S. zapewnił, że powyższy wpis był bezprzedmiotowy z uwagi na upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dowód: akt notarialny z dnia 18 stycznia 2011 r. Rep. A nr 912/11 (k. 206-212), umowa pożyczki z dnia 29 grudnia 2010 r. (k. 213).

Pismem z dnia 5 kwietnia 2011 r. likwidator pozwanej spółki (...) wezwał powoda do dobrowolnej solidarnej zapłaty należności w wysokości 345.000 zł, tj. kwoty uzyskanej przez małżonków S. od spółki za sprzedaż zabudowanej działki nr (...) położonej w Komornikach wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2002 r. do dnia sporządzenia tego pisma, wskazując, iż kwota odsetek wyniosła 414.782,16 zł. Należność miała zostać uregulowana do dnia 20 kwietnia 2011 r.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2011 r. o tożsamej treści, likwidator wezwał D. S. do zapłaty kwoty 345.000 zł, ze wskazaniem, że odsetki za opóźnienie do dnia 19 kwietnia 2011 r. wyniosły 416.502,43 zł; termin płatności wyznaczono na dzień 30 kwietnia 2011 r.

Małżonkowie S. nie uregulowali należności wynikających z wezwań do zapłaty.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 5 kwietnia 2011 r. wraz z wyliczeniem odsetek i potwierdzeniem nadania oraz odbioru (k. 234-236, 240), wezwanie do zapłaty z dnia 19 kwietnia 2011 r. wraz z wyliczeniem odsetek oraz potwierdzeniem odbioru (k. 237-239).

Pozwem z dnia 9 listopada 2011 r. (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie od J. S. i D. S. solidarnie kwoty 345.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 stycznia 2002 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu ceny zakupu nieruchomości położonej w Komornikach przy ul. (...), działki nr (...) (niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 20 sierpnia 1998 r.).

W odpowiedzi na pozew z dnia 2 października 2012 r. J. i D. małżonkowie S. wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, że wydali nieruchomość powódce oraz podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia i zarzut potrącenia na kwotę 3.412.646 zł, na która składać się miały wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez spółkę (...) w okresie od września 1998 r. do sierpnia 2012 r. (do dnia złożenia odpowiedzi na pozew).

Wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie I C 1683/12 oddalił powództwo i kosztami procesu obciążył powoda. Od orzeczenia Sądu Okręgowego apelację złożył (...) sp. z o.o. w likwidacji.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2013 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie I ACa 838/13 oddalił apelację i nie obciążył spółki poniesionymi przez pozwanych kosztami postępowania apelacyjnego. Skargę kasacyjną złożyła spółka (...) sp. z o.o. w likwidacji.

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2014 r. Sąd Najwyższy w sprawie II CSK 195/14 uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 listopada 2013 r. o sygn. akt I ACa 838/13 i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Dowód: pozew z dnia 9 listopada 2011 r. w sprawie I C 1683/12 (k. 1-4 akt sprawy I C 1683/12), odpowiedź na pozew z dnia 2 października 2012 r. (k. 162-171 akt sprawy I C 1683/12), wyrok z dnia 28 maja 2013 r. (k. 276 akt sprawy I C 1683/12), wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 listopada 2013 r. w sprawie I ACa 838/13 (k. 341 akt sprawy I C 1683/12), wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2014 r. w sprawie II CSK 195/14 (k. 377 akt sprawy I C 1683/12), pismo z dnia 26 października 2012 r. (k. 244-246).

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2015 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I Aca 92/15 zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 8 maja 2013 r. (sygn. akt I C 1683/12), w ten sposób, że w punkcie 1 wyroku, zasądził od pozwanego J. S. na rzecz powódki (...) sp. z o.o. w likwidacji w P. kwotę 172.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty; w punkcie 2, w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.625 tytułem zwrotu części kosztów postępowania; dodał punkt, 3 w którym zasądził od powódki na rzecz pozwanej D. S. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a w pozostałej części apelację oddalił. Powództwo w stosunku do D. S. zostało oddalone z powodu przedawnienia roszczenia. Zarzut potrącenia nie był w sprawie analizowany.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2015 r. nadano powyższemu wyrokowi klauzulę wykonalności.

Dowód: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r. o sygn. akt I ACa 92/15 (k. 10-11 akt sprawy oraz k. 407 akt sprawy I C 1683/12), postanowienie z dnia 3 lipca 2015 r. w sprawie (k. 430 akt sprawy I C 1683/12).

W dniu 25 czerwca 2015 r. powód dokonał na rzecz swojego syna M. S. darowizny nieruchomości położonych w Komornikach, gmina K., powiat (...), województwo (...), stanowiących działki nr (...), o powierzchni 0,4271 ha, dla których Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Jednocześnie ustanowiono na rzecz D. S. bezpłatne, dożywotnie prawo użytkowania w/w nieruchomości.

W dniu 25 czerwca 2015 r. powód dokonał na rzecz swojego syna M. S. darowizny:

- udziału wynoszącego 4/5 części nieruchomości położonej w Komornikach, gmina K., powiat (...), województwo (...), stanowiącego działkę nr (...), o powierzchni 0,1907 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Jednocześnie ustanowiono na rzecz D. S. bezpłatne, dożywotnie prawo użytkowania w/w nieruchomości.

- nieruchomości położonej w Komornikach, gmina K., powiat (...), województwo (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,1022 ha, dla której Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...). Jednocześnie ustanowiono na rzecz D. S. bezpłatne, dożywotnie prawo użytkowania w/w nieruchomości.

Dowód: akt notarialny z dnia 25 czerwca 2015 r. Rep. A nr 1130/2015 (k. 215-218), akt notarialny z dnia 25 czerwca 2015 r. Rep. A nr 1117/2015 (k. 219v-223), akt notarialny z dnia 26 czerwca 2015 r. Rep. A nr 1147/2015 (k. 225), akt notarialny z dnia 25 czerwca 2015 r. Rep. A nr 1123/2015 (k. 225v-229).

W dniu 22 sierpnia 2015 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu P. T. w sprawie I KM 1384/15 zawiadomił pełnomocnika powoda o stanie egzekucji.

Dowód: zawiadomienie Komornika Sądowego z dnia 22 sierpnia 2015 r. (k. 81).

Pozwem z dnia 4 września 2015 r. (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P. wniósł pozew przeciwko M. S. i D. S. o uznanie za bezskuteczne w stosunku do spółki umów darowizny z dnia 25 czerwca 2015 r. sporządzonych w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w P. przed notariuszem E. C.:

- nieruchomości położonej w Komornikach przy ul. (...), działka nr (...) o pow. 0,1022 ha, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej poprzednio własność J. S.;

- nieruchomości położonej w Komornikach – działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,5487 ha, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej poprzednio własność J. S.,

- udziałów M. S. we własności nieruchomości położonej w Komornikach, oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 0,1907 ha, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej poprzednio własność J. S. i W. C.,

jako czynności dokonanych z pokrzywdzeniem powoda (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P., któremu przysługuje wierzytelność, na którą składa się należność główna w kwocie 172.500,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu w łącznej kwocie 8.625,00 zł zasądzone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r. (sygn. akt I ACa 92/15).

Ponadto wniósł o uznanie za bezskuteczne w stosunku do powoda czynności polegających na obciążeniu w/w nieruchomości prawami dożywocia na rzecz D. S. ustanowionymi w dniu 25 czerwca 2015 r. w umowach darowizny na rzecz M. S. jako czynności dokonanych z pokrzywdzeniem powoda (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P., któremu przysługuje wierzytelność, na którą składa się należność główna w kwocie 172.500,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu w łącznej kwocie 8.625,00 zł zasądzone wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r. (sygn. akt I ACa 92/15).

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 października 2015 r. M. S. oraz D. S. wnieśli o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazali, że J. S. darując nieruchomości działał pod wpływem impulsu, bowiem obawiał się utraty gruntów oraz domu – dachu nad głową. Jedyną osobą, której ufał i która jego zdaniem mogła zabezpieczyć byt J. S. oraz jego rodzinie był syn M. S.. J. S. w jednym momencie – wskutek orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Poznaniu stracił niemalże wszystko. Zdecydował zatem o darowaniu synowi nieruchomości, który jego zdaniem, w zamian za to zobowiązał się do zabezpieczenia bytu finansowego i mieszkania dla niego oraz żony D. S..

Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 27 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny orzekł zgodnie z żądaniem pozwu. Apelację od wyroku wnieśli pozwani.

Dowód: pozew z dnia 4 września 2015 r. w sprawie XII C 1815/15 (k. 257-262), odpowiedź na pozew z dnia 20 października 2015 r. w sprawie XII C 1815/15 (k. 263-266), wyrok Sądu Okręgowego Wydział XII Cywilny z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie XII C 1815/15 wraz z uzasadnieniem (k. 267-271).

W dniu 16 stycznia 2016 r. powód złożył spółce (...) sp. z o.o. w likwidacji oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wynikającej z prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 24 czerwca 2015 r. o sygn. akt I ACa 92/15 o łącznej wysokości 290.093,01 zł, na którą składają się następujące kwoty:

- 172.500 zł tytułem należności głównej,

- 108.968,01 zł tytułem ustawowych odsetek od należności głównej,

- 8.625,00 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania,

z wierzytelnością przysługującą powodowi względem (...) sp. z o.o. w likwidacji z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości zabudowanej halą, położonej w Komornikach przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...) (KW nr (...)) i 417/7, 417/8 i 417/9 (KW nr (...)) w kwocie po 10.000 zł tytułem należności głównej za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości, poczynszy od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2011 r. wraz z odsetkami ustawowymi – w łącznej kwocie 831.851,38 zł. Na powyższą kwotę składały się: 390.000,00 zł (kwota główna) i 441.851,38 zł (odsetki do dnia złożenia oświadczenia o potrąceniu, tj. do dnia 16 stycznia 2016 r.).

Oświadczenie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 18 stycznia 2017 r. Pismem z dnia 23 stycznia 2017 r. pozwana spółka odmawiając zapłaty wskazała, że powodowi nie przysługują żadne wierzytelności wymagalne lub niewymagalne wobec spółki.

Z uwagi na złożone oświadczenie o potrąceniu, powód pismem z dnia 8 sierpnia 2017 r. wezwał pozwaną spółkę do umorzenia postępowania egzekucyjnego

Dowód: oświadczenie o potrąceniu z dnia 16 stycznia 2016 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru (k. 12-17), wezwanie z dnia 8 sierpnia 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 82-83), pismo z dnia 23 stycznia 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 272-273).

W dniu 18 stycznia 2017 r. powód złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej poprzez zobowiązanie (...) sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w P. do zapłaty na jego rzecz kwoty 390.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami jako należność z tytułu bezumownego korzystania z działki oznaczonej geodezyjnie numerem (...) w okresie 1 lutego 2007 r. do 1 kwietnia 2011 r. Do zawarcia ugody pomiędzy stronami nie doszło.

Na przełomie maja/czerwca 2017 r. likwidator spółki oraz małżonkowie S. spotkali się w kawiarni w Galerii (...). Nie udało się jednak stronom dojść do porozumienia.

Dowód: wniosek z dnia 18 stycznia 2017 r. (k. 37-40), protokół z dnia 7 czerwca 2017 r. (k. 53), zeznania za pozwanego likwidatora spółki (...) (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:52:03 – 01:28:13 k. 403-406).

Pismem z dnia 18 września 2017 r. powód złożył spółce (...) sp. z o.o. w likwidacji oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wynikającej z prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 24 czerwca 2015 r. o sygn. akt I ACa 92/15 o łącznej wysokości 298.396,64 zł, na którą składają się następujące kwoty:

- 172.500 zł tytułem należności głównej,

- 117.271,64 zł tytułem ustawowych odsetek od należności głównej,

- 8.625,00 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania,

z wierzytelnością przysługującą powodowi względem (...) sp. z o.o. w likwidacji z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości zabudowanej halą, położonej w Komornikach przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...) (KW nr (...)) i 417/7, 417/8 i 417/9 (KW nr (...)) w kwocie po 10.000 zł tytułem należności głównej za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości, poczynszy od 1 kwietnia 2011 r. do 24 czerwca 2015 r. wraz z odsetkami ustawowymi – w łącznej kwocie 715.044,60 zł. Na powyższą kwotę składały się: 508.000,00 zł (kwota główna) i 207.044,60 zł (odsetki do dnia złożenia oświadczenia o potrąceniu, tj. do dnia 18 września 2017 r.).

Oświadczenie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 20 września 2017 r.

Powód reprezentowany przez likwidatora w piśmie z dnia 21 września 2017 r. wezwał pozwanego do zaprzestania wysyłania pism wzywających do zapłaty nieistniejących wierzytelności.

Bezsporne.

Pismem z dnia 20 czerwca 2018 r. powód złożył spółce (...) sp. z o.o. w likwidacji oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wynikającej z prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 24 czerwca 2015 r. o sygn. akt I ACa 92/15 o łącznej wysokości 307.555,68 zł, na którą składają się następujące kwoty:

- 172.500 zł tytułem należności głównej,
- 126.430,68 zł tytułem ustawowych odsetek od należności głównej,
- 8.625,00 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania,

z wierzytelnością przysługującą powodowi względem (...) sp. z o.o. w likwidacji z tytułu odszkodowania za szkody wyrządzone działaniem spółki w okresie bezumownego korzystanie z nieruchomości zabudowanej halą, położonej w Komornikach przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...) (KW nr (...)) i 417/7, 417/8 i 417/9 (KW nr (...)) w wysokości 78.600,00 zł, na którą to kwotę składały się wydatki związane z remontem i naprawami na terenie przedmiotowych nieruchomości.

Oświadczenie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 26 czerwca 2018 r.

bezsporne

Pozwana spółka w zasadzie nigdy nie korzystała bezpośrednio z nieruchomości. Do 2000 r. z nieruchomości za zgodą spółki (...) korzystała powiązana z nią spółka (...). Po roku 2000 pozwana spółka w żaden sposób faktycznie nie korzystała z nieruchomości, nie prowadziła na terenie tej nieruchomości działalności gospodarczej, ani nie dzierżawiła pomieszczeń na rzecz podmiotów trzecich, w tym firmy (...). W związku z zawarciem w 1998 r. przez strony umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, spółka po zapłaceniu ceny nabycia, nie uiszczała żadnych należności z tytułu korzystania z nieruchomości, nikt się takowych od niej nie domagał, a nieruchomość była traktowana jak własność spółki

W 2007 r. z powodem, jako właścicielem nieruchomości, skontaktowała się Policja z informacją, że na terenie nieruchomości nocują bezdomni i poleceniem zabezpieczenia nieruchomości. Powód został zobowiązany przez gminę K. do sprzątnięcia i dbania o teren nieruchomości i znajdujących się na niej pustych budynków. Powód zabezpieczył nieruchomość, zrobił ogrodzenie, zamontował bramę. D. S. skontaktowała się z mężczyzną o imieniu O., który miał być przedstawicielem A. M. (2) w Polsce i wpuściła go na nieruchomość, żeby pokazać mu jej stan. Następnie nieruchomość została zamurowana. Powód od 2011 r. uiszczał podatek od nieruchomości obejmującej m.in. działkę (...).

Dowód: zeznania świadka D. S. (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:10:51 – 00:50:30 k. 400-403), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301).

Do przedmiotowej nieruchomości w 2007 r. był swobodny dostęp, brama była otwarta. Nieruchomość została zamurowana. Na zewnątrz nie było oznak dewastacji, poza zniszczonymi rynnami. W 2012 r. na terenie nieruchomości był prowadzony warsztat samochodowy. Zgoda na jego prowadzenie nie pochodziła od pozwanej spółki. Spółka nie otrzymywała z tego tytułu żadnych dochodów. Osoba prowadząca działalność gospodarczą na terenie nieruchomości dzierżawiła warsztat od J. S..

Na przełomie 2011/2012 r. małżonkowie J. i D. S. zamknęli nieruchomość na klucz i tylko oni mieli do niej od tego czasu dostęp.

W latach 2012-2014 powód dokonywał napraw nieruchomości w tym budynku, np. dokonał wymiany instalacji elektrycznej, malował budynek na zewnątrz.

Do czasu wszczęcia niniejszego postępowania, jak również sprawy o sygn. akt I C 1683/12, powód nie wzywał pozwanego do zaprzestania korzystania z nieruchomości, nie żądał od pozwanego zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie wzywał pozwanej spółki do protokolarnego przekazania nieruchomości.

Dowód: pismo dot. wydatków na nieruchomość (k. 313), faktury, rachunki (k. 314-372), protokół przesłuchania świadka R. F. na rozprawie w dniu 11 stycznia 2013 r. w sprawie I C 1683/12 (k. 18-20), zeznania świadka R. F. (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:05:47 – 00:48:40 k. 295-297), zeznania świadka D. S. (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:10:51 – 00:50:30 k. 400-403), zeznania powoda (e-protokół rozprawy z dnia 24 kwietnia 2018 r. 00:53:25 – 01:42:54 k. 298-301), zeznania za pozwanego likwidatora spółki (...) (e-protokół rozprawy z dnia 3 lipca 2018 r. 00:52:03 – 01:28:13 k. 403-406).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, aktach sprawy Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygn. akt I C 1683/12 oraz XII C 1815/15 zeznań świadków oraz stron niniejszego postępowania.

Dokumenty urzędowe i prywatne zostały uznane przez Sąd za wiarygodne albowiem nie budziły one wątpliwości co do ich autentyczności, a ich prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

Zeznaniom świadka R. F. Sąd dał wiarę w całości albowiem były one logiczne i spójne oraz korelowały z pozostałym materiałem dowodowym. Zeznania świadka były zbieżne z zeznaniami jakie jako świadek składała w toku postępowania w sprawie I C 1683/12 Sądu Okręgowego w Poznaniu. Drobne różnice w zeznaniach wynikały z upływu czasu, usystematyzowania faktów i wiedzy o zdarzeniach i okolicznościach. Świadek w sposób jednoznaczny wskazała, że pozwana spółka nie prowadziła działalności gospodarczej na spornej działce i nie korzystała z niej w żaden sposób od co najmniej 2000 r.

Zeznaniom powoda J. S. oraz świadka D. S. Sąd dał wiarę w części. Za wiarygodne Sąd uznał zeznania powoda i świadka tylko w tej części, w której znajdowały one potwierdzenie w dokumentach zgromadzonych w aktach sprawy. Jakkolwiek zeznania świadka i powoda korelowały ze sobą za niewiarygodne Sąd uznał ich twierdzenia, jakoby nie wiedzieli, że sporna nieruchomość była własnością J. S.. Powyższe jest sprzeczne przede wszystkim z czynnościami prawnymi dokonywanymi przez małżonków tj. podziału majątku wspólnego, obejmującego również sporną nieruchomość, rozporządzeniami dokonywanymi przez powoda (umowy darowizny, zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, zbycia udziału w nieruchomości), w szczególności w świetle treści aktów notarialnych, w których wprost wymieniana była działka (...). Gołosłowne okazały się twierdzenia, jakoby likwidator spółki wymuszał na powodzie i jego żonie zwrot ceny nabycia nieruchomości zachowując się ryz tym w niewłaściwy sposób wobec przedstawienia tej sytuacji w odmienny w zeznaniach likwidatora P. K.. Zeznania powoda w tym zakresie sprzeczne były z zasadami doświadczenia życiowego. Trudno bowiem sobie wyobrazić, aby w miejscu publicznym likwidator spółki w sposób lekceważący odnosił się do małżonków S., wręcz im groził, zwłaszcza w sytuacji w której strony chciały wypracować porozumienie.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda i świadka D. S. jakoby pozwany korzystał z nieruchomości przez ponad 12 lat, a powód i jego żona nie mieli do niej dostępu do co najmniej 2011 r. W tym zakresie zeznania powoda i jego małżonki były sprzeczne z zeznaniami likwidatora spółki oraz świadka R. F.. Z zeznań tych osób w sposób przekonujący wynika, że spółka nie interesowała się nieruchomością do co najmniej 2009-2010 r., nie prowadziła w ogóle działalności gospodarczej, tym bardziej na tej nieruchomości, nie posiadała organu reprezentującego spółkę, ani po 2000 r. nie udostępniała nikomu przedmiotowej działki w jakiegokolwiek formie. Jak zostało ustalone w sprawie, już w 2007 r. to do powoda zwracał się przedstawiciel A. M. (2) celem ustalenia stanu nieruchomości. To do powoda, jako figurującego w księdze wieczystej właściciela zwracały się organy policji i organy gminy zobowiązując do zabezpieczenia nieruchomości w związku z jej zajęciem przez osoby bezdomne. I to powód takie czynności podejmował mając dostęp do nieruchomości. Powód od 2011 r. zaczął przeprowadzać remont nieruchomości i dzierżawić nieruchomość podmiotowi prowadzącemu na niej warsztat samochodowy, a zatem pozwana nie mogła w tym okresie korzystać z nieruchomości.

O ile za wiarygodne można uznać twierdzenia powoda i świadka, że powód spotkał się w 2010 r. z A. M. (1) celem bezpośredniego wyjaśnienia zwrotu ceny nabycia, to niewiarygodne są zeznania, że to na polecenie przedstawiciela A. M. (1) doszło do zamurowania nieruchomości. Z wiarygodnych zeznań świadka R. F. wynika, że A. M. (1) zerwał wszelkie kontakty z Polską i nie chciał mieć nic wspólnego z pozwaną spółką ani nieruchomością w Komornikach. Zasady doświadczenia życiowego przeczą zatem uznaniu za wiarygodne twierdzenia, że byłby zainteresowany zabezpieczeniem nieruchomości po 7 latach od zerwania wszelkich relacji w Polsce. Zwłaszcza, że to do powoda, jako właściciela nieruchomości, były kierowane polecenia organów publicznych zabezpieczenia nieruchomości.

Całkowicie niewiarygodna była ta część zeznań świadka D. S., w której twierdziła ona, że powód zabezpieczył nieruchomość poprzez zamontowanie bramy i założenie kłódki, ale jej nie zamykał, co miałoby sugerować, że dostęp do nieruchomości i tak był swobodny. Zeznania te stoją w sprzeczności z podstawowymi zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Niewiarygodne były zeznania powoda i świadka sugerujące, że na nieruchomości przed rokiem 2007 r. za zgodą i wiedzą pozwanej spółki przez dwa lata funkcjonowała firma (...) od wózków widłowych. Takiej okoliczności stanowczo zaprzeczyła świadek R. F., która w tym okresie była w zasadzie jedyną osobą prowadząca sprawy spółki.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, że przepisanie w 2015 r. nieruchomości na rzecz syna było spontaniczne, skoro taka czynność miała miejsce jeden dzień po rozprawie apelacyjnej. Doświadczenie życiowe wskazuje, że sporządzenie aktu notarialnego oraz jego przygotowanie i umówienie wizyty u notariusza odbywa się z kilkudniowym wyprzedzeniem.

Zeznaniom za pozwaną spółkę likwidatora P. K. Sąd dał wiarę w całości, albowiem były one spójne, logiczne i korelowały z pozostałym uznanym przez Sąd wiarygodnym materiałem dowodowym. Likwidator spółki przedstawił podejmowane przez siebie czynności celem odzyskania nieruchomości, działalności spółki w latach 2000-2010 oraz negocjacji z powodem oraz jego żoną.

Sąd pominął dowód z zeznań świadków Z. R. i A. M. (1) albowiem okoliczności, na które mieli oni być przesłuchani nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż dotyczyły faktów, które miały miejsce przed datą istotną z punktu widzenia istoty sporu tj. przed początkiem okresu, za który powód domaga się od pozwanej spółki należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości tj. przed styczniem 2007 r. Wskazane osoby nie korzystały ze spornej nieruchomości w latach 2000-2012 ani nie prowadziły negocjacji odnośnie uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Osoba A. M. (2) była przez powoda przywoływana jedynie w kontekście zwrotu ceny nabycia nieruchomości, a nie rozliczenia innych należności. Zeznania świadka O. J., który miał zeznawać na okoliczności szczegółowo wskazane w pkt 2 pisma powoda z dnia 23 kwietnia 2018 r. (k. 306-307), stanowiłyby jedynie powielenie okoliczności wynikających z dowodów z dokumentów. Ani powód ani zawnioskowany przez niego świadek nawet nie sugerowali, że osoby te w latach 2000-2012 wykonywały jakieś czynności władcze względem nieruchomości. Co do twierdzeń, że O. J. był osobą, która interesowała się stanem nieruchomości w imieniu A. M. (2), Sąd wypowiedział się wyżej. Ponadto wobec braku skutecznej podstawy prawnej zarzutu potrącenia powoda z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, niecelowe było przedłużanie postępowania poprzez przesłuchanie tych osób, skoro wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione.

Sąd oddalił wniosek powoda o zobowiązanie pozwanej i (...) sp. z o.o. do złożenia umów zawartych przez pozwaną przez pozwaną z (...) sp. z o.o. Skoro pozwana spółka nie prowadziła działalności gospodarczej po 2000 r., nie posiadała organów spółki, to niemożliwością było, aby pozwana spółka zawierała umowy cywilnoprawne z innymi podmiotami. Poza tym powód nie potrafił jednoznacznie wskazać czasookresu współpracy w/w podmiotów, a jedynie podał, że (...) sp. z o.o. prowadziło działalność gospodarczą na spornej nieruchomości około 2 lata, raczej bezpośrednio po 2000 r. Ponadto nawet przeprowadzenie tych dowodów na korzyść powoda nie miałoby znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem sam powód i D. S. zeznali, że firma ta funkcjonowała na nieruchomości 2 lata bezpośrednio po 2000 r. Zarzut potrącenia, na którym powód opiera powództwo dotyczy okresu po styczniu 2007 r.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego mając na względzie, że powód nie wykazał zarzutów potrącenia co do zasady tj. nie wykazał, że przysługuje mu roszczenie względem pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Przeprowadzenie zatem dowodu na okoliczności wysokości roszczenia było bezprzedmiotowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne.

Dotychczas podstawą wytoczenia powództwa opozycyjnego mogło być podniesienie zarzutu wygaśnięcia zobowiązania oraz spełnienia świadczenia, jako zdarzeń, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy. Podstawa taka dotyczyć mogła tylko sytuacji, gdy tytułem egzekucyjnym było orzeczenie sądowe, a ponadto zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie. W wyniku nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego dokonanej na mocy ustawy z 10.7.2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1311 ze zm.), wprowadzono zmiany w komentowanym przepisie poprzez uregulowanie, że w sytuacji kiedy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne (Art. 840 k.p.c. red. Marszałkowska-Krześ 2018, wyd. 22/I. Gil).

Oświadczenie dłużnika o potrąceniu jego wierzytelności objętej orzeczeniem sądowym (art. 499 k.c.), złożone po zamknięciu rozprawy, stanowi zdarzenie, na którym może być oparte powództwo przeciwegzekucyjne przewidziane w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. (uchw. SN z 30.7.1974 r., III CZP 44/74, Legalis). Tym samym, podstawą powództwa z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. może być potrącenie, pomimo że powód zarzut potrącenia mógł zgłosić w postępowaniu rozpoznawczym w sprawie, w której został wydany tytuł wykonawczy (uchw. SN z 14.10.1993 r., III CZP 141/93, Legalis).

Sąd, rozpoznający niniejszą sprawę, w całości podziela argumentację przedstawioną przez Sąd Najwyższy w uchwale z 23 maja 2012 r. (sygn. III CZP 16/12), w której uzasadnieniu Sąd Najwyższy wskazał, że w judykaturze jednomyślnie podkreślano jako rzecz oczywistą, że przedmiotem rozpoznania w sprawie wszczętej powództwem opozycyjnym nie mogą być zdarzenia istniejące przed powstaniem tytułu korzystającego z powagi rzeczy osądzonej, gdyż wówczas jego uwzględnienie prowadziłoby do zanegowania tej powagi i zakwestionowania prawomocnych orzeczeń, co jest - ze względu na pryncypia procesowe - niedopuszczalne (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1997 r., I CKN 83/97, niepubl., z dnia 4 lutego 1998 r., II CKN 591/97, niepubl., z dnia 16 września 1999 r., II CKN 475/98, niepubl., z dnia 19 stycznia 1999 r., II CKN 188/98, niepubl. lub z dnia 28 października 2004 r., V CK 140/04, niepubl.). Sąd rozpoznający powództwo opozycyjne jest bezwzględnie związany wyrokiem wydanym w sprawie między wierzycielem a dłużnikiem co do ustalonego w sentencji obowiązku świadczenia. Z tego względu - przy orzekaniu na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., gdy tytułem egzekucyjnym jest orzeczenie sądu uwzględnia wyłącznie zdarzenia, które nastąpiły po wydaniu tego wyroku, a ściślej, po zamknięciu rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). W konsekwencji nie wzrusza ustaleń stojących za prawomocnym orzeczeniem ani nie wydaje odmiennego rozstrzygnięcia co do roszczenia procesowego istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd Okręgowy uznał, że skoro w sprawie I C 1683/12 Sądu Okręgowego w Poznaniu zarzut potrącenia na kwotę 3.412.646 zł, na która składać się miały wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez spółkę (...) w okresie od września 1998 r. do sierpnia 2012 r., nie był analizowany, otwiera to drogę do merytorycznej oceny skuteczności niniejszego powództwa opozycyjnego opartego na tej podstawie faktycznej.

W pozwie z dnia 22 sierpnia 2017 r. powód jako podstawę faktyczną żądania powołał potrącenie jakiego dokonał w piśmie z dnia 16 stycznia 2016 r. składając pozwanej spółce oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wynikającej z prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu Wydział I Cywilny z dnia 24 czerwca 2015 r. o sygn. akt I ACa 92/15 o łącznej wysokości 290.093,01 zł, na którą składają się następujące kwoty:

- 172.500 zł tytułem należności głównej,
- 108.968,01 zł tytułem ustawowych odsetek od należności głównej,
- 8.625,00 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania,

z wierzytelnością przysługującą powodowi względem (...) sp. z o.o. w likwidacji z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości zabudowanej halą, położonej w Komornikach przy ul. (...), stanowiącej działki nr (...) (KW nr (...)) i 417/7, 417/8 i 417/9 (KW nr (...)) w kwocie po 10.000 zł tytułem należności głównej za każdy miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości, poczynszy od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2011 r. wraz z odsetkami ustawowymi – w łącznej kwocie 831.851,38 zł. Na powyższą kwotę składały się: 390.000,00 zł (kwota główna) i 441.851,38 zł (odsetki do dnia złożenia oświadczenia o potrąceniu, tj. do dnia 16 stycznia 2016 r.).

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że z ustaleń w sprawie wynika, że na skutek czynności prawnych między małżonkami S. i kolejno spółkami (...) i M. (...) doszło do przeniesienia posiadania wyłącznie działki oznaczonej geodezyjnie numerem (...). Tymczasem oświadczenie o potrąceniu dotyczy należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmującej nie tylko działkę numer (...), ale również działki (...). W sprawie nie zostało wykazane by pozwana spółka kiedykolwiek korzystała z działek (...). Już z tego powodu chociażby co do pełnego zakresu potrącenie nie było skuteczne.

Zarzut potrącenia nie zasługiwał jednak na uwzględnienie co do zasady.

Jak stanowi art. 489 § 1 i 2 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności 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 przed innym organem państwowym; wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Zgodnie z art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie; oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

O ile powód w sprawie wykazał, że złożył pozwanej spółce oświadczenie z dnia 16 stycznia 2016 r. o potrąceniu wierzytelności powoda względem pozwanej w kwocie 831.851,38 zł tj. wyższej od wierzytelności pozwanej względem powoda wynikającej z wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 24 czerwca 2015 r. w sprawie I ACa 92/15, to nie wykazał, że w ogóle taka wierzytelność względem pozwanej mu przysługuje.

Jak stanowi art. 225 zd. 1 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Zgodnie zaś z art. 224 § 2 zd. 1 k.c., od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy.

Zatem dla skutecznego domagania się od pozwanej spółki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, powód musiał wykazać bezumowne korzystanie przez pozwaną z działki numer (...) w złej wierze.

Zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę, powód po pierwsze nie wykazał, że pozwana w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2011 r. posiadała nieruchomość bezumownie, a po drugie nie wykazał, że pozwana spółka była

posiadaczem nieruchomości w złej wierze. W konsekwencji nie wykazał, że pozwana na podstawie art. 225 k.c. jest zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Trafnie w odpowiedzi pozew zauważyła pozwana, że nie da się pogodzić wydania nieruchomości pozwanej w związku ze sprzedażą nieruchomości i pobraniem ceny z bezumownym korzystaniem z nieruchomości. Jakkolwiek w sprawie nie można stwierdzić by doszło do sprzedaży nieruchomości, to bezspornym jest, że doszło do zawarcia umowy zobowiązującej do zbycia nieruchomości, na podstawie której doszło do przeniesienia posiadania z władającej działką numer (...) spółką (...) na pozwaną spółkę. Tym samym powód część swoich uprawnień właściciela – prawo do faktycznego władania rzeczą, przeniósł na rzecz kontrahenta – pozwanej spółki. Doszło zatem do nawiązania stosunku umownego korzystania z rzeczy i to stosunku nieodpłatnego sprowadzającego się do porozumienia, że pozwana spółka ma prawo korzystać z rzeczy nieodpłatnie do czasu ostatecznego przeniesienia prawa własności na swoją rzecz. Takie porozumienia wynika z faktów, które miały miejsce po zawarciu umowy zobowiązującej tj. pobrania przez małżonków S. ceny nabycia nieruchomości, udzielenia bezwarunkowego pełnomocnictwa do przeniesienia prawa własności nieruchomości, niewykonywania żadnych czynności władczych w stosunku do nieruchomości przez formalnych właścicieli nieruchomości (małżonków S.), niedomaganie się przez małżonków S. do czasu wszczęcia sprawy o zapłatę z tytułu zwrotu ceny żadnych należności za korzystanie z nieruchomości i utrzymującego się przekonania pozwanej, że ma prawo do władania nieruchomością.

O bezumownym korzystaniu z rzeczy można mówić najwcześniej w 2011 r. kiedy to spółka wobec odmowy przeniesienia własności nieruchomości na jej rzecz wniosła pozew w sprawie o zapłatę z tytułu zwrotu ceny nabycia. W tym czasie jednak pozwana już nie była posiadaczem samoistnym rzeczy, jak tego wymaga art. 225 k.c.

Jak stanowi art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel.

Z ustaleń w sprawie wynika, że po zawarciu umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, w latach 1998 r. - 2000 r. spółka (...), powiązana osobowo z pozwaną spółką, korzystała za zgodą pozwanej z działki numer (...). Od 2000 r. pozwana spółka nie korzystała faktycznie w żaden sposób z tej nieruchomości ani bezpośrednio ani udostępniając nieruchomość innym podmiotom. Po 2000 r. w sferze faktycznej pozwana nie wykonywała żadnych czynności w stosunku do nieruchomości i nie władała nieruchomością jak właściciel. Od 2007 r. władztwo faktyczne nad nieruchomością miał powód. Co więcej władztwo faktyczne powoda nad rzeczą korelowało z podejmowaniem przez niego czynności w stosunku do rzeczy w sferze prawnej. Już bowiem w styczniu 2001 r. powód dokonał pierwszego rozporządzenia działką numer (...) i to rozporządzenia, które ostatecznie uniemożliwiło doprowadzenie do skutku umowy zobowiązującej zawartej z pozwaną spółką w dniu 20 sierpnia 1998 r. – podziału majątku wspólnego. Od stycznia 2001 r. powód dokonywał kolejnych czynności prawnych rozporządzając m.in. działką (...). Tym samym to powoda od stycznia 2001 r. należy traktować jako wyłącznego posiadacza samoistnego nieruchomości.

Gdyby nawet uznać, że pozwana w okresie, za który powód domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie (styczeń 2007 – marzec 2011 r.) była posiadaczem samoistnym, to nie była posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Po pierwsze, zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Ciężar zatem wykazania złej wiary obciążał powoda.

Po drugie, w orzecznictwie na gruncie art. 225 k.c. wskazuje się, że „dobra wiara oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprawdzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym, dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku

należytej staranności, a więc niedbalstwa" (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14, LEX nr 1770906).

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy zdaniem Sądu nakazują przyjęcie, że pozwana do czasu wydania przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyroku z dnia 24 czerwca 2015 r. nakazującego zwrot ceny nabycia była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Do czasu bowiem ustalenia, że świadczenie z tytułu zapłaty ceny jest nienależne, istniały okoliczności usprawiedliwiające przekonanie pozwanej, że przysługuje jej skuteczne prawo do władania nieruchomością.

Uznając zatem, że powód nie wykazał by przysługiwało mu skuteczne względem pozwanej roszczenie o zapłatę należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 stycznia 2007 r. do 31 marca 2011 r., a w konsekwencji by zarzut potrącenia oparty na tej podstawie był skuteczny, w braku podstaw z art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. powództwo oddalił.

Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2018 r. Sąd na podstawie art. 843 § 3 k.p.c. pominął zarzut powoda oparty na oświadczeniu o potrąceniu z dnia 18 września 2017 r., a na rozprawie w dniu 3 lipca 2018 r. zarzut powoda oparty na oświadczeniu o potrąceniu z dnia 20 czerwca 2018 r.

Zgodnie z art. 843 § 3 k.p.c. w pozwie powód powinien przytoczyć wszystkie zarzuty, jakie w tym czasie mógł zgłosić, pod rygorem utraty prawa korzystania z nich w dalszym postępowaniu. W orzecznictwie wskazuje się, iż możliwość wytoczenia powództwa opozycyjnego nie oznacza w żadnej mierze, że dłużnikowi służy prawo domagania się ponownej merytorycznej oceny sprawy. Swoje żądanie może oprzeć tylko i wyłącznie na podstawach wskazanych w art. 840 k.p.c. i co więcej już w pozwie powinien przytoczyć wszystkie zarzuty, jakie w tym czasie mógł zgłosić, pod rygorem utraty prawa korzystania z nich w dalszym postępowaniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku - V Wydział Cywilny z dnia 13 listopada 2015 r., V ACa 476/15, Legalis numer 1398785). Przepis art. 843 § 3 k.p.c. przewiduje prekluzję procesową do zgłaszania zarzutów stanowiących podstawę powództw przeciwegzekucyjnych. Zgodnie z tym przepisem wszystkie zarzuty powinny być zgłoszone już w pozwie, pod rygorem utraty prawa korzystania z nich w dalszym postępowaniu, chyba że powód wykaże, iż z przyczyn od siebie niezależnych nie mógł ich zgłosić w pozwie. Zarzuty zgłoszone w dalszym toku postępowania są podnoszone bezskutecznie i sąd rozpoznający sprawę jest obowiązany je pominąć. Sąd może rozpoznawać tylko te zarzuty, które zostały zgłoszone w pozwie (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku - I Wydział Cywilny z dnia 27 czerwca 2013 r., I ACa 256/13, Legalis numer 736055).

W świetle powyższego należy stwierdzić, że powód winien już w pozwie przytoczyć wszystkie okoliczności na poparcie swojego twierdzenia o wygaśnięciu zobowiązania, o których miał wiedzę. Nie może umknąć uwadze, że wierzytelności, na które powoływał się powód w oświadczeniu o potrąceniu z dnia 18 września 2017 r. i 20 czerwca 2018 r., miały powstać w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do 24 czerwca 2015 r., a pozew został złożony w dniu 22 sierpnia 2017 r. Tym samym powyższe oświadczenia o potrąceniu powód mógł przedstawić już w pozwie, skoro dotyczą zdarzeń i okoliczności, które miały mieć miejsce przed dniem złożenia pozwu. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że pozew został wniesiony w sprawie w dniu 22 sierpnia 2017 r., a same materialnoprawne oświadczenia o potrąceniu zostały złożone w pismach z dnia 18 września 2017 r. i 20 czerwca 2018 r. Istotne, zdaniem Sądu, jest, że okoliczności, na które powołuje się powód w oświadczeniach o potrąceniu, były mu znane przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie. Składanie tego typu oświadczeń w toku sprawy z jednej strony w sposób oczywisty prowadzi do obejścia art. 843 § 3 k.p.c., a z drugiej, stanowi nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c. Naruszeniem zasady lojalności jest bowiem składanie materialnoprawnych oświadczeń o potrąceniu należności, które miały stać się dużo wcześniej wymagalne w celu przedłużania postępowania w sprawie o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego i w konsekwencji opóźnienia egzekucji prowadzonej na podstawie prawomocnego wyroku.

Wprost na ten temat wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 lutego 2007 r. (I CSK 412/06, Legalis numer 107602) stwierdzając, że „Jeżeli potrącenie było możliwe w chwili wytoczenia powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, powołanie się przez powoda na skutek oświadczenia o potrąceniu (w postaci

umorzenia należności objętej tytułem wykonawczym), złożonego po wytoczeniu powództwa, jako na zarzut, który nie mógł być przytoczony już w pozwie, stanowi obejście art. 843 § 3 k.p.c., niewyluczające zastosowania tego przepisu.”.

Na wypadek uznana ewentualnego zarzutu apelacji naruszenia art. 843 § 3 k.p.c. za słuszny, Sąd stoi na stanowisku, że również oświadczenia o potrąceniu zawarte w pismach z dnia 18 września 2017 r., jak i piśmie z dnia 20 czerwca 2018 r. nie są skuteczne.

Oświadczenie o potrąceniu z dnia 18 września 2017 r. nie jest skuteczne z tych samych względów, dla których za nieskuteczne Sąd uznał oświadczenie o potrąceniu z dnia 16 stycznia 2016 r. W okresie objętym potrąceniem (1 kwietnia 2011 r. do 24 czerwca 2015 r.) pozwana spółka nie była bezumownym posiadaczem nieruchomości w złej wierze, co pośrednio potwierdził powód składając w dniu 20 czerwca 2018 r. oświadczenie o potrąceniu z tytułu odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomości, przy czym szkoda ta została wyliczona na podstawie kosztów jakie powód miał ponieść w latach 2012-2014 (vide pismo powoda z dnia 23 kwietnia 2018 r. k. 305-372). Skoro powód miał dokonywać tego rodzaju remontów na nieruchomości, to oczywistym jest, że w tym czasie pozwana nie mogła nią władać jak posiadacz samoistny.

Odnosząc się z kolei do oświadczenia o potrąceniu z dnia 20 czerwca 2018 r., należy wskazać, że powód przedstawił do potrącenia wierzytelność z tytułu odszkodowania za szkody powstałe na nieruchomości w wysokości 78.600 zł, które miały się wiązać z poczynieniem przez powoda wydatków w latach 2012-2014 gołosłownie twierdząc, że to pozwana dopuściła do stanu nieruchomości wymagającego remontu. Tymczasem jak zostało ustalone w sprawie już w dacie zawarcia umowy zobowiązującej stan nieruchomości wymagał remontu. Ponadto powód poza wykazywaniem szkody (poprzez fotografie nieruchomości i faktury obrazujące poniesione wydatki) nie naprowadził żadnych okoliczności faktycznych, które mogłyby wykazać, że to pozwana doprowadziła nieruchomość do dewastacji. W sprawie zostało ustalone, że w 2007 r. powód jako właściciel został wezwany przez organy publiczne do zabezpieczenia i uporządkowania nieruchomości w związku z jej postępującą dewastacją na skutek działania osób trzecich. W związku z tym, że w tym okresie od kilku lat pozwana spółka nie podejmowała już żadnych działań na nieruchomości przypisywanie jej winy za szkodę powstałą na nieruchomości nie znajduje uzasadnienia.

Mając na uwadze poczynione ustalenia oraz rozważania, Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1 wyroku, tj. oddalił powództwo w całości.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powoda w całości. Na koszty poniesione przez pozwaną złożyły się: 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa i 5.400 zł – wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone na podstawie § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804).

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz