

Sygn. akt I ACa 179/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. D. i J. D. (1)

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 19 grudnia 2013r., sygn. akt I C 273/12,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 w ten sposób, że powództwo oddala,

b) w punkcie 4 w ten sposób, że zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 7 217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu,

c) w punkcie 5 przez jego uchylenie;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 10 435 (dziesięć tysięcy czterysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

IACa 179/14

## UZASADNIENIE

Powodowie A. D. i J. D. (1) domagali się zasądzenia od pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w B. kwoty 229.000,00zł wraz z odsetkami od dnia 4.02.2012r.

W uzasadnieniu podali, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24.05.1990 r., którą należy traktować jako cesję wierzytelności, nabyli od sprzedającej B. Ł. zespół kiosków posadowionych przy ul. (...) w B. na gruncie pozwanej, stanowiących nakłady na nieruchomości będącej własnością pozwanej. Podstawą prawną żądania powodów jest art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c.

Na rozprawie w dniu 12.12.2013r w związku z opinią biegłego powodowie cofnęli pozew ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 74.300,00zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powodów, gdyż to nie oni ponieśli nakłady na nieruchomość ale poprzedni dzierżawcy. Ponadto spółdzielnia domagała się od powodów przywrócenia stanu poprzedniego poprzez rozbiórkę budynku. Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia .

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej :

1. zasądził od pozwanej na rzecz powodów jako wierzycieli solidarnych kwotę 154.700,00zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22.03.2012r. do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo co do odsetek za okres od 4.02.2012r. do 21.03.2012r.,
3. umorzył postępowanie co do kwoty 74.300,00zł,
4. zasądził od pozwanego na rzecz powodów jako wierzycieli solidarnych 5.681,00zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,
5. nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej kwotę 7.735,00zł tytułem opłaty od uiszczenia, której powodowie byli zwolnieni,
6. odstąpił od obciążenia powodów kosztami sądowymi.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach :

W dniu 22.06.1987r została zawarta pomiędzy pozwaną spółdzielnią a B. Ł. umowa dzierżawy terenu położonego przy ul (...) o powierzchni 950 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na realizację inwestycji – budowy kiosku handlowego. B. Ł. poczyniła nakłady na nieruchomość w oparciu o projekt techniczny obiektu sporządzony na wniosek pozwanej jako potencjalnego inwestora w kwietniu 1986r .

W dniu 24.05.1990 r. pomiędzy B. Ł. a J. D. (1) i A. D. została zawarta umowa sprzedaży zespołu kiosków znajdujących się w B. przy ul. (...) o powierzchni zabudowy – 75 m<sup>2</sup>, powierzchni użytkowej -56 m<sup>2</sup>, kubaturze ogólnej 228m<sup>2</sup>. W treści umowy zawarte jest oświadczenie B. Ł. iż „stwierdza ona przy świadku, że jest jedyną właścicielką, od zarania na własny koszt budowanego kiosku, na co posiada rachunki, które z własnych pieniędzy zapłaciła”. Strony określiły ilość pomieszczeń w kiosku oraz szczegółowo wymieniły wyposażenie kiosku.

W dniu 1.12.1992 powodowie zawarli porozumienie o bezumownym korzystaniu z gruntu pozwanej a następnie w dniu 04.12.1992 r. zawarli umowę dzierżawy w myśl której pozwana oddała powodom w dzierżawę na czas nieokreślony grunt położony przy ul. (...) w B. określając jego powierzchnię na 150 m<sup>2</sup>.

Dnia 27.12.2006 r. pozwana wypowiedziała powodom umowę dzierżawy. Wniosła także pozew do Sądu Rejonowego w B. pozew o nakazanie do doprowadzenia stanu pierwotnego przez rozbiórkę murowanego budynku i wydania gruntu o powierzchni 150m<sup>2</sup> w stanie wolnym. Wyrokiem z dnia 27.02.2008r Sąd Rejonowy w B. nakazał pozwanym opuścić grunt o powierzchni 1 i wydać w stanie wolnym, oddalając żądanie w części dotyczącej rozbiórki budynku.

Strony prowadziły bogatą korespondencję w celu ugodowego zaspokojenia wzajemnych roszczeń.

Pismem z dnia 17.08.2011 r. pozwana poinformowała, że jest w stanie zawrzeć ugodę przy rozliczeniu pomiędzy stronami na poziomie kwoty 100 000,00zł, która to kwotę w piśmie z dnia 18.10.2011 r. określiła na 105 000,00 zł.

Pismem z dnia 02.01.2012 r. powód ustalił termin wydania nieruchomości na dzień 31.01.2012 r. oraz poinformował pozwaną, że oczekuje pisemnej deklaracji o zobowiązaniu się przez pozwaną do wypłaty kwoty 110 000,00 zł ciągu 7 dni od wydania nieruchomości.

Wydanie pozwanej gruntu wraz z zabudowaniami nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z 3.03.2012r.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowie skutecznie nabyli od B. Ł. roszczenie o zwrot nakładów w postaci pawilonu handlowego. Pozwana przez cały okres trwania umowy dzierżawy jak i po jej wypowiedzeniu nie kwestionowała prawa powodów do żądania zwrotu nakładów, co wprost wynika z pism kierowanych do powodów z dnia 17.08.2011r. i 18.10.11r. jak i pism procesowych w sprawach sądowych toczących się między stronami, uznała więc wówczas co do zasady roszczenie powodów. Bezpodstawny jest z powyższych względów zarzut przedawnienia określony w art. 677k.c.w związku z art. 694 k.c.. Nie doszło do przedawnienia roszczeń powodów, skoro zostały one uznane w 2011r. Również z uwagi na fakt, że wydanie nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego z 3.02.2012r od tej daty mógłby dopiero płynąć termin przedawnienia.

Na mocy art. 676 kc powodom należy się więc zwrot wartości poniesionych nakładów. Ich wysokość Sąd ustalił w oparciu o opinię biegłego i zasądził na rzecz powodów kwotę wyliczoną przez biegłego – 154.700zł.

Na podstawie art. 355§ 1 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w części, w której powodowie cofnęli pozew. Koszty Sąd stosunkowo rozdzielił na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w części, co do punktów 1. 4. 5 i 6 zaskarżonego wyroku:

I. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

a)art. 522 Kodeksu Cywilnego- poprzez jego nie zastosowanie i brak uwzględnienia, że przejęcie przez powodów praw i obowiązków, wynikających z umowy dzierżawy z aneksem z dnia 22.06.1987, zawartej przez pozwaną z B. Ł., musiałyby nastąpić poprzez umowę, zawartą pod rygorem nieważności na piśmie, a skoro takiej umowy nie ma, nie można mówić o „kontynuacji” tej samej umowy dzierżawy przez powodów,

b)art. 65 § 1 i 2 Kodeksu Cywilnego w zw. z art. 58 § 1 w zw. z art. 140 i w zw. z art. 235 oraz art. 509 Kodeksu Cywilnego - art. 65 § 1 i 2 poprzez jego błędną interpretację, art. 58 § 1 w zw. z art. 140 i w zw. z art. 235 poprzez ich niezastosowanie oraz art. 509 Kodeksu Cywilnego poprzez jego błędne zastosowanie - i przypisanie bezwzględnie nieważnej umowie sprzedaży z dnia 24.05.1990r. charakteru umowy o przelew wierzytelności roszczeń z tytułu poniesionych przez B. Ł. nakładów na grunt oddany w dzierżawę, podczas, gdy celem tej umowy i zgodnym zamiarem stron było przekazanie na rzecz powodów własności zespołu kiosków nr 1.

c)art. 676 w zw. z art. 694 Kodeksu Cywilnego- poprzez jego błędną interpretację i uznanie, że powodowie posiadają legitymację czynną w stosunku do pozwanej w zakresie roszczenia o zwrot nakładów i mogą się skutecznie domagać zwrotu nakładów, których na nieruchomości nie dokonali oni, a poprzedni dzierżawca; c2) oraz poprzez przyjęcie, że, pomimo, że pozwana domagała się przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości (które to żądanie zostało uprzednio prawomocnie oddalone z uwagi na ustalenie Sądu, że nie przysługuje ono pozwanej wobec powodów,

albowiem to nie oni dokonali nakładów na gruncie), istnieje jeszcze w ogóle możliwość domagania się zwrotu wartości nakładów przez dzierżawcę

d)art. 677 w zw. z art. 694 i w zw. z art. 117 oraz art. 118 i art. 120 Kodeksu Cywilnego- poprzez ich błędną interpretację i brak wzięcia pod uwagę, że przez "zwrot rzeczy" według art. 677 k.c. rozumie się nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą ale także inne - poza "wydaniem rzeczy" - stany faktyczne a zatem, że B. Ł., jako dzierżawca, który wykonał nakłady na gruncie, zwróciła nieruchomości pozwanej w rozumieniu art. 677 k.c., gdyż pozwana odzyskała władztwo nad nieruchomością i mogła oddać ją w dzierżawę powodom w dniu 4.12.1992r.- a zatem, że:

dl) po pierwsze, błędne jest przyjęcie za dzień zwrotu dnia 3.02.2012 r. - gdyż był to dzień zwrotu nieruchomości przez powodów, a nie przez dzierżawcę, który dokonał nakładów; tym samym ustalanie wartości nakładów w czerwcu 2013 r. (a taką wartość Sąd przyjął w oparciu o opinię biegłego J. K.) było dla sprawy w ogóle nieistotne, gdyż ustalenie wartości nakładów na dzień inny niż dzień zwrotu przez dzierżawcę, który dokonał nakładów, nie spełnia wymogów, określonych w przepisie art. 677 Kodeksu Cywilnego,

d2) nawet jeśli by przyjąć, że wierzytelność o zwrot nakładów została na powodów przelana przez B. Ł. na mocy umowy z dnia 24.05.1990r., to cesjonariusz nie może żądać od dłużnika świadczenia w większym rozmiarze, aniżeli mógł to uczynić cedent

e)art. 123 § 1 p. 2) Kodeksu Cywilnego- poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, że wymiana pism, która miała miejsce w trakcie prowadzenia przez strony rozmów polubownych, bez ich sfinalizowania, które to pisma nie zawierały uznania roszczeń powodów, ani co do określenia jego przedmiotu, ani co do wysokości, może zostać potraktowana jako uznanie roszczeń powodów;

f)art. 367. § 1 Kodeksu Cywilnego- poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że w przypadku powodów zachodzi solidarność wierzycieli, podczas, gdy nie wynika to ani z ustawy ani z czynności prawnej;

naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, w postaci:

art. 233 § 1 Kpc - poprzez niedostateczne rozważenie i nie uwzględnienie istotnych dla sprawy okoliczności i dowodów, art. 227 w zw. z art. 217 § 2 i art. 224 § 1 Kpc poprzez pominięcie zgłoszonych w odpowiedzi na pozew i dalszych pismach procesowych pozwanej dowodów, art. 217, art. 227, art. 232 oraz 278 i art. 286 Kpc, art. 227 w zw. z art. 278 k.p.c. i art. 232 k.p.c. poprzez dopuszczenie przez Sąd na wniosek powodów dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa i szacowania nieruchomości . art. 217, art. 227 oraz 278 i art. 286 k.p.c. - poprzez oddalenie wniosku pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego ds. budownictwa i szacowania nieruchomości ,art. 229 i art. 230 oraz art. 91 Kpc .

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył :

Apelacja była zasadna, aczkolwiek nie wszystkie jej twierdzenia zasługiwały na podzielenie.

Wbrew zarzutom skarżącej, prawidłowe było przyjęcie przez Sąd I instancji , że umowa , którą powodowie zawarli z B. Ł. w dniu 24 maja 1990 r. skutecznie przeniosła na nich wierzytelność o zwrot nakładów na przedmiotową nieruchomość, jaka przysługiwała wymienionej z mocy art. 676 kc w zw. z art.694 kc . Umowa ta spełniała warunek formy pisemnej wynikający z art. 522 kc , natomiast twierdzenia apelacji odnoszące się do niezastosowania przez Sąd Okręgowy art.140 kc i art.235 kc były chybione, gdyż przedmiotem umowy nie było przeniesienie własności nieruchomości.

Na podzielenie zasługuje argumentacja Sądu I instancji , że wykładnia umowy z 24 maja 1990 r. dokonana z uwzględnieniem dyspozycji art. 65 § 1 i 2 kc prowadzi do wniosku , iż zgodnym zamiarem powodów i B. Ł. było przeniesienie na A. i J. D. (1) wierzytelności o zwrot nakładów na nieruchomość poczynionych przez B. Ł. w czasie

dzierżawy. Zgodnie z powołanym przepisem, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Dlatego chybione było powoływanie się przez pozwaną na ścisłe brzmienie zapisów umowy z 24 maja 1990 r., gdzie B. Ł. stwierdza, że jest właścicielką przedmiotowych kiosków, które sprzedaje powodom wraz z wyposażeniem. Strony sformułowały treść umowy samodzielnie, używając niewłaściwych określeń prawnych dla zobrazowania stanu faktycznego, który w potocznym rozumieniu odpowiadał np. uprawnieniom osoby, która wzniosła budynek na cudzym gruncie. Nazwanie B. Ł. „właścicielką” kiosków wynikało z niezajomości prawa, jasno jednak wskazuje, co było przedmiotem cesji (określonej jako „sprzedaż” błędnie, aczkolwiek zgodnie z nieprawniczym powszechnym pojmowaniem przeniesienia na kogoś uprawnień za zapłatą ceny). Nie budzi wątpliwości, że B. Ł. scedowała na powodów swe uprawnienia związane z poczynionymi na przedmiotową nieruchomość nakładami w postaci zespołu kiosków, w których mieściło się także roszczenie o zwrot wartości tych nakładów wynikające z art. 676 kc w zw. z art. 694 kc.

Bezpodstawny był wobec tego zarzut apelującej o braku legitymacji czynnej po stronie powodów uzasadniany tym, że to nie powodowie dokonali nakładów na nieruchomość. Przedmiotem żądania pozwu było bowiem roszczenie o zwrot nakładów dokonanych nie przez powodów, lecz przez B. Ł., zaś legitymacja czynna A. i J. D. (2) wynikała z tego, że na mocy opisanej wyżej umowy cesji dnia 24 maja 1990 r. nabyli oni cudzą wierzytelność o zwrot przedmiotowych nakładów.

Powyższe prowadziło do wniosku, że apelująca miała słuszność podnosząc, iż roszczenie pozwu było przedawnione, a zaskarżony wyrok narusza art. 677 kc w zw. z art. 694 kc w zw. z art. 117 kc, art. 120 kc, a także art. 123 § 1 pkt. 2 kc. Chybiony był natomiast zarzut naruszenia art. 118 kc.

Nie budziło wątpliwości, że z mocy art. 677 kc w zw. z art. 694 kc w sprawie niniejszej znajduje zastosowanie roczny termin przedawnienia, liczony od dnia zwrotu rzeczy. Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że początkiem biegu przedawnienia był dzień 3 lutego 2012 r., kiedy to na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego powodowie zwrócili powodce nieruchomość. Również odnosząc się do tej daty uznał Sąd, że bieg przedawnienia został przerwany przez uznanie roszczenia w korespondencji stron, co nie było słuszne.

Tymczasem dla oceny kwestii, czy roszczenie powodów uległo przedawnieniu miarodajna była chwila, gdy przedmiotowa nieruchomość została wydana przez B. Ł.. Powodowie dochodzą bowiem w sprawie roszczenia, które nabyli od wymienionej, co oznacza, że przysługuje im ono tylko w zakresie, jaki przysługiwał cedentce. Roszczenie B. Ł. zaczęło się przedawniać z chwilą, gdy po zawarciu z powodami umowy w dniu 24 maja 1990 r. pozostawiła nieruchomość, którą powodowie przejęli w bezumowne korzystanie. Zaznaczyć należy, że jest bezsporne, iż pozwana wiedziała o tym, że nieruchomość nie jest już we władaniu B. Ł., że używają jej powodowie - i nie sprzeciwiała się temu. Stanowiło to podejmowanie przez pozwaną samodzielnych decyzji władczych wobec przedmiotowej nieruchomości.

Uwiarygodnia to również oświadczenie B. Ł. ujęte w umowie zawartej z powodami, że pozwana została poinformowana o zawarciu umowy z 24 maja 1990 r. A zatem, mimo iż nie zostało to potwierdzone formalnie, zarówno pozwana, jak i B. Ł., przez fakty konkludentne dokonały rozwiązania łączącej je umowy dzierżawy. Nie ma dowodu na to, aby doszło do oficjalnego przekazania nieruchomości przez B. Ł., nie znaczy to jednak, że nie rozpoczął się bieg terminu przedawnienia jej roszczeń związanych z przedmiotową dzierżawą. Sformułowanie "zwrot rzeczy" odpowiada wydaniu rzeczy przez dzierżawcę lub objęciu jej przez wydzierżawiającego we władanie (vide – wyrok Sądu Najwyższego z 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10, LEX nr 621347).

Wymaganie dokonania sformalizowanego aktu wydania prowadziło do absurdalnego wniosku, że mimo upływu 24 lat odkąd B. Ł. nie włada nieruchomością, a pozwana wykonuje uprawnienia wieczystego użytkownika, np. zawierając umowy dzierżawy, przedawnienie jeszcze się nie rozpoczęło. W orzecznictwie i doktrynie nie budzi wątpliwości, że zwrot rzeczy oznacza przeniesienie władztwa nad rzeczą przez dzierżawcę na wydzierżawiającego, które może nastąpić także poprzez inne czynności niż tylko wydanie rzeczy.

W okolicznościach faktycznych sprawy nie było podstaw by przyjąć , że przedawnienie nie rozpoczęło biegu do dnia 3 lutego 2012 r. z tego powodu, jakoby do tej daty nieprzerwanie trwał stosunek dzierżawy, w ramach którego przedmiotowe roszczenie powstało. Powodowie nie wstąpili w miejsce dzierżawcy B. Ł. , kontynuując tym samym umowę dzierżawy, którą zawarła ona z pozwaną Spółdzielnią dnia 22 czerwca 1987 r. Jak słusznie wywodziła w tym zakresie pozwana, dla przejęcia długu w drodze umowy pomiędzy powodami a B. Ł. niezbędna byłaby zgoda wierzyciela (art.519 § 2 pkt.2 kc). Wyrażenie przez pozwaną zgody na wstąpienie przez powodów w stosunek dzierżawy na miejsce B. Ł. nie zostało wykazane. W żadnym razie nie jest tu miarodajne jednostronne oświadczenie cedentki zawarte w umowie z 24 maja 1990 r., że „ Zarząd Spółdzielni wyraża zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości przez nowych właścicieli”(k. 39 verte). Przesądzającym jest fakt zawarcia przez strony 1 grudnia 1992 r. porozumienia w sprawie bezumownego korzystania przez powodów z przedmiotowej nieruchomości ( k.103),a następnie zawarcie osobnej umowy dzierżawy z dnia 4 grudnia 1992 r. ( k.60).

Tak więc, roszczenie B. Ł. , przejęte następnie w drodze cesji przez powodów i obecnie przez nich dochodzone , przedawniło się nie później niż z upływem maja 1991 r. W tej sytuacji , nie można było twierdzić, że bieg tego przedawnienia został przerwany na skutek uznania przez pozwaną długu w korespondencji, która toczyła się między stronami w latach 2007-2012.

Rozważając, czy nie zachodziły podstawy do uwzględnienia żądania pozwu w części dotyczącej nakładów jakie poczynili na nieruchomość sami powodowie (byłoby to odrębne roszczenie, przysługujące im z tytułu własnych działań jako dzierżawców) , Sąd Apelacyjny stwierdził, że materiał dowodowy sprawy nie daje po temu podstaw. Z opinii biegłego z zakresu budownictwa mgr inż. J. K. wynika wprawdzie , że po zawarciu z pozwaną umowy dzierżawy , czyli po 4 grudnia 1992r. powodowie wzniesli na nieruchomości magazyn podręczny z blachy o wartości 1.731,90 zł (opinia –k.220, t. II), jednakże nie zostało ustalone, czy nakład ten można zakwalifikować jako „ulepszający rzecz najętą” w rozumieniu art. 676 kc ; z uwagi na materiał z którego wykonano obiekt , budzić to może wątpliwości.

Wobec powyższego, apelacja pozwanej musiała odnieść skutek , gdyż jej zarzuty były w przeważającej części słuszne , zaś powództwo nie było zasadne i jako takie podlegało oddaleniu , wobec czego zaskarżony wyrok należało zmienić. Sąd Apelacyjny orzekł zatem jak w sentencji , na mocy art. 386 § 1 kpc. Oddalenie powództwa skutkowało zmianą punktów 4 i 5 przedmiotowego wyroku, przy czym o kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 kpc oraz § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.Dz.U.z 2013 r., poz. 490). Koszty postępowania apelacyjnego zasądzono na mocy art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt. 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia powołanego wyżej . Na koszty te złożyły się : opłata od apelacji w wysokości 7.735 zł i koszty zastępstwa procesowego – 2.700 zł.