

Sygn. akt I ACa 743/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Piotr Wójtowicz |
| Sędziowie : | SA Anna Bohdziewicz (spr.) SO del. Joanna Naczyńska |
| Protokolant : | Magdalena Bezak |

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w D.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 maja 2014 r., sygn. akt I C 746/10,

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 743/14

UZASADNIENIE

Powód - (...) spółka z o.o. w D., pozwem wniesionym 14 września 2005 roku, domagał się pierwotnie zasądzenia od pozwanego Miejskiego Zarządu (...) Spółki z o.o. w D. kwoty 96.202.140,84 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2005 roku do dnia zapłaty oraz od pozwanej Gminy D. kwoty 96.202.140,84 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2005 roku do dnia zapłaty. Ponadto powód domagał się zasądzenia od pozwanych kosztów procesu. Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że będąc upoważnionym na podstawie kontraktu zawartego pomiędzy Gminą D. a (...) S.A. w K. na wykonanie projektu, budowę i eksploatację (...) w D. oraz umowy dzierżawy zawartej z pozwanym Miejskim Zarządem (...) sp. z o.o. w D., wybudował na nieruchomości stanowiącej własność tejże spółki budynek (...). Powód wyjaśnił, iż przysługuje mu wobec pozwanej spółki roszczenie o zwrot wartości poczynionych ulepszeń, rozumianych jako nakłady poniesione na nieruchomość. Łączna wartość nakładów

na nieruchomości pozwanej spółki wynosi 104.518.508,14 złotych. Po potrąceniu wierzytelności przysługującej pozwanej spółce względem powoda w kwocie 8.316.367,30 złotych, roszczenie wobec pozwanej spółki odpowiada kwocie dochodzonej pozwem. Powód ulepszył dzierżawioną od pozwanej spółki nieruchomość, budując na niej obiekt (...), a pozwana spółka zatrzymała poczynione ulepszenia, przejmując nieruchomość wraz z zabudowaniami w dniu 31 grudnia 2004 roku. Przekazanie nieruchomości nastąpiło po rozwiązaniu umowy dzierżawy za porozumieniem stron w dniu 31 grudnia 2004 roku. Wyprzedzając ewentualny zarzut strony pozwanej nieważności zawartej umowy dzierżawy, powód wskazał, że podstawę dochodzonych roszczeń stanowi art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., bowiem powód jako posiadacz zależny nieruchomości w dobrej wierze jest uprawniony do żądania od pozwanej spółki zwrotu wartości nakładów poczynionych na nieruchomość stanowiącą jej własność. Natomiast gdyby Sąd nie podzielił stanowiska powoda, co do wskazanej podstawy prawnej, to wniósł o uwzględnienie roszczenia w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c.), ponieważ pozwana spółka w wykonaniu nieważnej umowy dzierżawy uzyskała korzyść majątkową, którą winna zwrócić.

Powoda łączyła z pozwaną Gminą umowa eksploatacyjna, na podstawie której powód wynajmował pozwanej lokale biurowe w budynku (...). Z uwagi na zaprzestanie płacenia czynszu umowa najmu łącząca strony została wypowiedziana bez zachowania okresu wypowiedzenia. Zdaniem powoda odpowiedzialność za doprowadzenie do rozwiązania umowy dzierżawy ponosi Gmina D., która świadomie odmawiając spełnienia świadczeń pieniężnych w długim okresie czasu doprowadziła do powstania po stronie powoda i (...) S.A. w K. ogromnych zobowiązań. Powód wyjaśnił, iż w przypadku ustalenia, że do ustania stosunku dzierżawy doszło z winy pozwanej Gminy, to pozwani ponoszą wobec powoda odpowiedzialność in solidum - każdy z nich, choć na innej podstawie, zobowiązany jest do zwrotu powodowi wartości poniesionych nakładów, z tym skutkiem, że wykonanie zobowiązania przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego.

W toku procesu powód, pismem procesowym z dnia 31 października 2005 roku, ograniczył żądanie pozwu wobec pozwanych w zakresie należności głównej do kwoty 92.087.244,14 złotych (k. 591 i następne).

Pozwana spółka - (...) w D. (po zmianie nazwy (...). (...) spółka z o.o. w D., a następnie w wyniku dokonanego przekształcenia (...)S.A. w D.) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu podnosząc, iż brak jest podstaw prawnych do wniesienia powództwa w niniejszej sprawie z uwagi na stwierdzoną nieważność umowy dzierżawy. Zarzuciła, iż powód był posiadaczem zależnym w złej wierze, a w związku z tym może żądać zapłaty wartości jedynie nakładów koniecznych na nieruchomość. Dodatkowo zaznaczyła, że powód nie dokonał nakładów z własnych środków, a ze środków pochodzących z kredytu, którego spłatę przejęła następnie strona pozwana. Nadto roszczenie powoda jest przedawnione w oparciu o treść art. 229 k.c., a przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie mogą mieć zastosowania w niniejszej sprawie. Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia na kwotę 16.511.371,94 złotych, jako bezpodstawnie pobranych pożytków z nieruchomości przez powoda oraz zarzut potrącenia kwoty 47.553.464,34 złotych z tytułu spłaconego kredytu za powoda. W końcu pozwana złożyła wniosek o rozłożenie ewentualnie zasądzonej należności na raty,

Pozwana Gmina D. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. Wyjaśniła, iż Gmina D. nie posiada legitymacji biernej procesowej w niniejszej sprawie, nie jest bowiem stroną umowy dzierżawy z dnia 17 maja 2001 roku. Z ostrożności procesowej pozwana Gmina zakwestionowała wartość nakładów podanych przez powoda.

Po raz pierwszy rozpoznając sprawę, Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 26 stycznia 2010 r. umorzył postępowanie w zakresie dochodzonej kwoty 4.114.896,70 złotych, w całości oddalił powództwo w stosunku do pozwanej Gminy D., zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz powoda kwotę 43.458.800 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2010 r., a w pozostałej części powództwo w stosunku do pozwanej spółki oddalił. Ponadto Sąd Okręgowy rozstrzygnął o kosztach zastępstwa procesowego i kosztach sądowych.

Powyższy wyrok uprawomocnił się w stosunku do Gminy D.. Natomiast został zaskarżony przez powoda i pozwaną spółkę.

W wyniku rozpoznania apelacji stron, Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 16 września 2010 r. uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji w zaskarżonej części i przekazał w tym zakresie sprawę do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wskazano na nieważność umowy dzierżawy łączącej strony, co sprawia, że do rozliczeń między jej stronami nie znajdują zastosowania uregulowania dotyczące umowy dzierżawy. Roszczenia powoda powinny być rozpatrywane na płaszczyźnie przepisów dotyczących ochrony właściciela (Księga Druga Własność i inne prawa rzeczowe, Tytuł I Własność, Dział V Ochrona własności). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy odpadła przyczyna, dla której powód uzyskał władanie nieruchomością, na której wybudował (...). Wobec nieważności zawartej umowy dzierżawy nie zrodziła ona skutku w postaci uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości wydanej powodowi przez właściciela (pozwanego) w wyniku wykonania umowy dzierżawy. W konsekwencji powód posiadał nieruchomość bez tytułu prawnego, co rodzi obowiązek dokonania rozliczenia między właścicielem a posiadaczem. Wyjaśniono, że do rozliczeń między stronami nie znajdują zastosowania przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i świadczeniach nienależnych, a przepisy art. 224-226 k.c. stosowanie wprost.

Wobec powyższego stwierdzono, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co uzasadniało uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania. Przyjmując inną podstawę prawną roszczeń dochodzonych przez powoda, Sąd pierwszej instancji zaniechał poczynienia szeregu ustaleń, które są niezbędne dla dokonania oceny zasadności dochodzonych roszczeń. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd pierwszej instancji miał ewentualnie uzupełnić postępowanie dowodowe zgodnie z wnioskami dowodowymi stron, a następnie dokonać wskazanych ustaleń. Zwrócono uwagę, że zgodnie z art. 226 k.c. rodzaj roszczeń w zakresie czynionych nakładów, podlegających zwrotowi i należnych powodowej spółce, jako posiadaczowi zależnemu, jest uzależniony od istnienia po jej stronie dobrej bądź złej wiary. Zatem Sąd pierwszej instancji powinien dokonać oceny, czy powód był posiadaczem w dobrej, czy też złej wierze w okresie, kiedy czynił nakłady na dzierżawioną nieruchomość (jak się okazało umowa była nieważna). Następnie Sąd miał ustalić, zwrotu jakich nakładów może domagać się powód oraz ustalić ich wartość. Jednocześnie konieczne było ustalenie, kiedy nastąpił zwrot nieruchomości w rozumieniu art. 229 § 1 k.c., a to z uwagi na podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. W dalszej kolejności, po ustaleniu wartości nakładów, jakich zwrotu może domagać się powód, Sąd miał rozpoznać podniesiony zarzut potrącenia z wierzytelnościami pozwanego z tytułu spłacanych rat kredytu i wejścia w miejsce zaspokojonego wierzyciela.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z 26 maja 2014 r. zasądził od pozwanego (...) S.A. w D. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w D. kwotę 8.232.313,71 zł, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 116.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Zaskarżony wyrok został wydany na tle następująco poczynionych ustaleń faktycznych:

W dniu 24 listopada 2000 r. doszło do zawarcia kontraktu do przetargu dwustopniowego na wykonanie projektu, budowę i eksploatację (...) w D.. Umowa została podpisana przez (...) S.A. w K., a w jej treści przewidziano już obsługę Centrum przez eksploatatora. Umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – (...) została zawarta 20 grudnia 2000 r.. W dniu 12 marca 2001 r. doszło do zawarcia umowy między powodem (jako dzierżawcą) i pozwanym (...) (jako wydzierżawiającym) umowy dzierżawy. Już w tytule tejże umowy zaznaczono, że stanowi ona integralną część kontraktu z dnia 24 listopada 2000 r., a nadto zawierała ona adnotację, iż zastępuje załącznik Nr (...) do kontraktu. Zgodnie z umową używanie nieruchomości miało polegać na zrealizowaniu na niej (...), a wartość nakładów miała być poniesiona zgodnie z zasadami wynikającymi z kontaktu ((...) umowy). Umowa dzierżawy została podpisana także przez Gminę D.. W dniu 7 czerwca 2001 r. doszło do zawarcia umowy eksploatacyjnej pomiędzy Gminą D. a (...) Spółka z o.o.. W tym samym dniu gmina oraz (...) S.A. podpisały aneks nr (...) do kontraktu z 24 listopada 2000 r. o zmianie załączników (zasady używania obiektów centrum i zasady dzierżawy), a podpisane umowy i aneks uczyniono częścią kontraktu. W kwietniu 2002 r. powód zawarł umowę kredytu na kwotę 18.000.000 EURO, a zabezpieczeniem było ustanowienie przez pozwaną spółkę hipoteki kaucyjnej do kwoty 30.000.000 EURO na wydzierżawionej powodowi

nieruchomości. Przy zawieraniu umów jej strony nie miały wątpliwości, co do ważności umów i planowały ich pełne realizowanie. Zarówno przedstawiciele Gminy D., jak i spółek: (...) oraz (...), uważali umowy za ważne i je realizowali. Jesienią 2002 r. odbyły się wybory samorządowe i doszło do zmiany prezydenta miasta. Nowa ekipa dokonywała analizy zawartych umów i rozpoczęto kontrolę inwestycji. W dniu 23 grudnia 2002 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie Centrum Administracyjnego. W lutym 2003 r. gmina przestała płacić czynsz za eksploatację (...). Z kolei w okresie czerwiec – listopad 2003 r. powstała zaległość w opłatach czynszu dzierżawnego, który zdaniem powoda był wadliwie naliczony (z uwagi na obciążenie zbyt wysokim podatkiem od nieruchomości). W dniu 28 listopada 2003 r. pozwana spółka wezwała powoda do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego w terminie 3 miesięcy, pod zagrożeniem wypowiedzenia umowy dzierżawy. W dniu 19 lutego 2004 r. (...) przeniosło prawa i obowiązki z umowy dzierżawy na (...) Spółka z o.o., o czym pozwana spółka została zawiadomiona w dniu 2 marca 2004 r.. W tym samym dniu pozwana spółka wypowiedziała powodowi umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na brak zapłaty czynszu dzierżawnego. Pismem z dnia 8 marca 2004 r. pozwany wezwał powoda do opuszczenia zajmowanego przez niego pomieszczenia w budynku, jednakże pomieszczenia nie zostało opróżnione. W dniu 17 marca 2004 r. została rozwiązana umowa zawarta pomiędzy powodem a (...) Sp. z o.o.. Pismem z dnia 26 marca 2004 r. powód został wezwany przez pozwaną spółkę do opuszczenia i przekazania go właścicielowi gruntu w związku z wypowiedzeniem umowy dzierżawy. W dniu 5 kwietnia 2004 r. pozwana spółka zawarła z gminą D. umowę najmu, której przedmiotem był obiekt (...). Natomiast dwa dni później tj. 7 kwietnia 2004 r. powód powiadomił o rozwiązaniu umowy eksploatacyjnej bez zachowania terminu wypowiedzenia i jednocześnie wezwał do opuszczenia obiektu do końca kwietnia 2004 r.. W dniu 29 czerwca 2004 r. pozwany zawarł umowy najmu ze Skarbem Państwa – Sądem Rejonowym i Prokuraturą Rejonową w D.. Obie umowy zostały zawarte z mocą obowiązującą od 2 marca 2004 r.. W dniu 17 maja 2004 r. doszło do spotkania przedstawicieli spółek: (...), (...) oraz Gminy D., (...), przy udziale przedstawicieli (...), którego celem było ustalenie zasad rozliczenia inwestycji, w związku z postawionym przez gminę zarzutem zawyżenia jej kosztów. Jednocześnie pozwany zadeklarował możliwość spłaty rat kredytowych bezpośrednio do banku, na co w okresie przejściowym do czasu zawarcia nowej umowy, (...) wyraził zgodę. W konkluzji stwierdzono, iż Gmina i (...) deklaruje przejście budynku oraz spłacanie kredytu bezpośrednio do banku od czerwca 2004 r.. Natomiast w dniu 9 sierpnia 2004 r. doszło do wypowiedzenia powodowi umowy kredytu. W dniu 20 września 2004 r. powód wyraził zgodę na przejście spłaty zadłużenia kredytowego przez pozwanego. Pismem z dnia 22 grudnia 2004 r. (...) S.A. w K. wypowiedział kontrakt z dnia 24 listopada 2000 r. ze skutkiem na 31 grudnia 2004 r.. W okresie od marca do grudnia 2004 r. pozwany sukcesywnie przejmował obiekt (...), zawierał umowy na dostawę poszczególnych mediów, z tym, że faktury za gaz wystawiano na powoda i były one refakturowane. Ponadto pozwany przejmował obsługę budynku np. zmienił firmę zapewniającą ochronę oraz zwolnił firmę sprząającą, a zatrudnił sprzątaczkę. Powołał też zespół pracowników do obsługi bieżącej działalności. W tym czasie między stronami, a także między (...) S.A. i Gminą D. toczyła się korespondencja dotycząca prawa eksploatacji budynku. Powód i (...) S.A. uważali, że to oni powinni być eksploatorem, a Gmina i pozwana spółka, że umowa dzierżawy została rozwiązana. W końcu grudnia 2004 r. strony ustaliły, że dojdzie do formalnego przekazania obiektu, w szczególności do wydania dokumentacji oraz przejścia przez pozwaną spółkę pracowników zajmujących się obsługą systemów utrzymania obiektu, którzy wcześniej byli zatrudnieni w (...). W dniu 31 grudnia 2004 r. podpisano protokół przekazania – przejścia do eksploatacji Centrum. W protokole powód uczynił wzmiankę, że nie uznaje siebie za stronę przekazującą. W szczególności w treści protokołu zapisano, że przedmiotem przekazania jest kompletny obiekt (...) z przyłączeniami mediów, określono przekazywane dokumenty, przekazano pomieszczenia i powierzchnie administracyjno-techniczne oraz komplety kluczy do pomieszczeń. Ponadto ustalono, że strony będą współpracować przy dokonaniu cesji umów serwisowych i usług świadczonych w obiekcie i umowy o dostawę gazu, w terminie do 31 stycznia 2005 r. zostanie przeprowadzony komisyjny przegląd obiektu, a także ustalono, że przejmujący przejmie pięciu wskazanych imiennie w protokole pracowników, aby zachowana była ciągłość obsługi technicznej obiektu. Dodatkowo wskazano, że (...) wynajmie od pozwanej spółki pomieszczenie nr (...) na czas niezbędny do dokonania rozliczeń, jednak nie dłużej niż do 28 lutego 2005 r.. Załącznik do protokołu stanowił wykaz przekazanej dokumentacji. W dniu 12 stycznia 2005 r. zostało zawarte porozumienie między powodem a (...) S.A. dotyczące przeniesienia na powoda wierzytelności o zwrot nakładów poniesionych przez dzierżawcę na nieruchomość będącą przedmiotem umowy dzierżawy z 17 maja 2001 r.. W lutym 2005 r. zarząd pozwanej spółki podjął uchwałę o przyjęciu na stan środków trwałych obiektu (...) i w dniu 2 marca 2004 r. sporządzono dokument przejścia środka trwałego z datą księgowania 31 grudnia 2012 r.. Pismem z

dnia 31 grudnia 2004 r. pozwany dokonał potrącenia kwoty 5.546.221,40 zł jako spłatę kredytu. Ponadto 22 marca 2005 r. pozwany skierował do powoda pismo o dokonanych potrąceniu wierzytelności z tytułu spłaty rat kredytu, które zapłacił jako dłużnik rzeczowy, z wierzytelnością przysługującą (...) Spółka z o.o. z tytułu nakładów na obiekt centrum, łączna kwota potrąceń wynosiła 7.608.437,60 złotych. Kolejne oświadczenia o dokonanych przez pozwanego potrąceniu były składane pismami z dnia 20 kwietnia 2005 r. (kwota potrącenia 8.316.367,30 zł), 18 października 2005 r. (kwota potrącenia 12.431.264 zł), 28 października 2008 r., 29 grudnia 2008 r., 20 marca 2009 r. (kwota potrącenia 40.957.076,49 zł). Pismem z dnia 19 listopada 2009 r. (...) potwierdził, że pozwana spółka dokonała spłaty kredytu zaciągniętego przez powoda w wysokości 46.835.698,34 zł, a pozostało jeszcze do spłaty 7.196.523,30 Euro. W późniejszym okresie pozwany złożył oświadczenia o potrąceniu w pismach z dnia 27 stycznia 2011 r. na kwotę 55.348.356,68 zł, z dnia 17 maja 2011 r. na kwotę 56.683.468,34 zł. (...) w piśmie z dnia 2 czerwca 2011 r. potwierdził dokonanie spłaty przez pozwaną spółkę kwoty 57.121.801,84 zł. Kolejne oświadczenie o potrąceniu pozwany złożył pismem z dnia 15 listopada 2011 r. dotyczące kwoty 59.475.056,58 zł i następne pismem z dnia 12 września 2013 r. na kwotę 69.783.717,84 zł. Ostatecznie pozwany dokonał potrącenia należności z tytułu spłaty rat kredytowych w piśmie z dnia 8 maja 2014 r. na kwotę 72.800.722,73 zł i przedstawił zestawienie wpłaconych kwot.

W dniu 5 kwietnia 2005 r. powód wezwał pozwanego do próby ugodowej w związku z żądaniem zapłaty wartości kosztów poniesionych nakładów na budowę centrum w wysokości 86.099.376,63 zł. Do zawarcia ugody nie doszło, a w odpowiedzi na zawezwanie do próby ugodowej pozwany stwierdził, że powód był posiadaczem zależnym do 31 grudnia 2004 r.. Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2005 r., wydanym w sprawie I C 618/04, Sąd Okręgowy w Katowicach ustalił, że kontrakt z 24 listopada 2000 r. jest nieważny wraz z załącznikami. Od wyroku tego została wniesiona apelacja, a następnie skarga kasacyjna. Sąd Apelacyjny rozpoznawał sprawę trzykrotnie, a Sąd Najwyższy dwukrotnie. Wyrok ten jest prawomocny, gdyż apelacja wniesiona od tego orzeczenia została ostatecznie oddalona

Na dzień 31 grudnia 2004 r. wartość nakładów na nieruchomość w postaci wybudowanego obiektu wraz z infrastrukturą wynosiła 60.0796.000 zł.

Przedstawiony stan faktyczny został ustalony przez Sąd pierwszej instancji głównie w oparciu o dowody z dokumentów, które nie były przez strony kwestionowane. Natomiast ustalając wartość nakładów na dzień 31 grudnia 2004 r. Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego Z. P. z lipca 2012 r, oraz jego opiniach uzupełniających. Biegły w opiniach tych oraz złożonych wyjaśnieniach ustnych na rozprawie wyjaśnił sposób sporządzenia opinii i poszczególne kryteria oraz wielkości przyjęte dla jej opracowania. Powód podnosił zarzuty co do opinii i Sąd pierwszej instancji zastosował procedurę wynikającą z treści art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten przewiduje, że oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego dokonuje organizacja zawodowa rzeczoznawców majątkowych i w sytuacji gdy dotyczy to operatu sporządzonego w postępowaniu sądowym, o taką ocenę może wystąpić sąd. Taka wycena dokonana przez wymienioną organizację wywołuje doniosłe skutki i w przypadku wydania oceny negatywnej, opinia traci charakter opinii o wartości nieruchomości. Jeżeli więc wydana ocena jest pozytywna, to wydana opinia w dalszym ciągu ma charakter opinii w rozumieniu przepisu art. 156 ust 1 u.g.n.. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że zgłoszone przez powoda żądanie sporządzenia kolejnej opinii biegłego nie znajduje uzasadnienia, gdyż wydana opinia została poddana ustawowej ocenie pod kątem zarzutów zgłaszanych przez powoda i zyskała aprobatę komisji oceniającej. Wskazano, iż aprobaty tej nie można podważać przez wydanie innej opinii, gdyż z przepisu art. 157 ust. 2 u.g.n. wynika, że sporządzenie przez innego rzeczoznawcę majątkowego wyceny tej samej nieruchomości w formie operatu szacunkowego nie może stanowić podstawy oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o którym mowa w ust. 1, a do takiej oceny uprawniona jest organizacja rzeczoznawców. Sąd pierwszej instancji podzielił ustalenia biegłego i jego wyjaśnienia do opinii uznając, że w sposób wystarczający tłumaczą przyjętą metodologię wyceny, poszczególne wskaźniki i zasady jej opracowania. Ponadto Sąd Okręgowy podzielił argumenty wyrażone w ocenie dokonanej przez komisję oceniającą. Zauważył, że operat szacunkowy jest jedynie dokonaniem szacunkowej wyceny wartości nieruchomości, gdyż ustalenie jej rzeczywistej rynkowej wartości możliwe byłoby jedynie w przypadku jej zbycia na rynku. W rozpoznawanej sprawie dodatkowy problem stanowiło ustalenie nieruchomości porównywalnych, gdyż w D. brak jest podobnych obiektów i biegły przy dokonywaniu oceny brał pod uwagę obiekty znajdujące się w K., dokonując

stosownych korekt. Sąd pierwszej instancji uznał, że nie ma potrzeby powtarzania wywodów biegłego zawartych w opiniach i ustnych wyjaśnieniach, a także wywodów oceny stowarzyszenia rzeczoznawców.

Przechodząc do rozważań prawnych, Sąd pierwszej instancji na wstępie podkreślił, że zgodnie z przepisem art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. W związku z tym w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważył, czy powódka była posiadaczem nieruchomości w dobrej, czy w złej wierze, mając na uwadze domniemanie istnienia dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c. Wyjaśniono, iż domniemanie to jest wzruszalne, a ciężar jego obalenia spoczywa na osobie, która z przypisania złej wiary posiadaczowi wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. W rozpoznawanej sprawie obowiązek wykazania istnienia u powoda złej wiary obciążał pozwaną spółkę. Strona pozwana tych okoliczności nie wykazała, a samo stwierdzenie nieważności kontraktu i umowy dzierżawy nie przesądzało o fakcie istnienia złej wiary. Sąd Okręgowy podzielił w tym zakresie stanowisko powoda, iż oceny dobrej wiary należało dokonywać pod kątem świadomości powoda, co do uprawnienia do władania rzeczą. Powód wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy, która następnie okazała się nieważna. Fakt nieważności tej umowy nie był jednak oczywisty i pozwana spółka powołała się na niego po około 4 latach obowiązywania i wykonywania umowy przez strony. Również podstawa tej nieważności nie była oczywista. Ostatecznie jako podstawę nieważności wskazano naruszenie przepisu art. 12 ustawy o zamówieniach publicznych. Wobec tego Sąd pierwszej instancji uznał, że w tej sytuacji nie można przyjąć, aby powód posiadając nieruchomość wiedział lub na skutek zawinionych przez siebie zdarzeń nie wiedział o nieważności kontraktu. Zaznaczono, że podjęcie się przez powoda tak dużej inwestycji w oparciu o umowę, co do której mógłby mieć wątpliwości, co do jej ważności, byłoby skrajną nieodpowiedzialnością i brak jest podstaw do przyjęcia, że powód zawierając umowę dzierżawy działał w złej wierze.

Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, iż powód czyniąc nakłady na nieruchomości był posiadaczem zależnym w dobrej wierze i dla dokonania rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanej spółki zastosowanie znajdzie dyspozycja przepisu art. 226 § 1 k.c., który przewiduje, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Przywołany przepis ma zastosowanie do posiadacza zależnego w oparciu o treść art. 230 k.c.. W dalszej kolejności dokonując oceny charakteru nakładów wykonanych przez powoda na gruncie Sąd Okręgowy stwierdził, iż nakłady te miały charakter użyteczny i doprowadziły do zwiększenia wartości rzeczy.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż w rozpoznawanej sprawie wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 31 grudnia 2004 roku. Przejęcie nieruchomości odbywało się etapami i ostatecznie zostało zakończone wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego, wydaniem dokumentacji, kluczy itp. Pozwana spółka po rozwiązaniu umowy dzierżawy dążyła do przejęcia rzeczy i sukcesywnie przejmowała jej posiadanie lecz był to proces rozciągnięty w czasie i ostatecznie zakończył się w dniu 31 grudnia 2004 roku. Nie budziło wątpliwości Sądu, iż pozwana zawarła nowe umowy najmu z gminą, sądem, prokuraturą oraz, że podmioty te rozpoczęły płacenie czynszu pozwanej spółce, a nie powodowi. Także sukcesywnie następowało przejmowanie pozostałych aspektów władztwa nad budynkiem, jak zmiana firmy ochroniarskiej czy też sprzątającej oraz umów na dostawę mediów. Jednakże pozwany zdawał sobie sprawę, że przejęcie to następuje sukcesywnie i nie uważał, że nastąpiło ono już w marcu 2004 roku, na co wskazują deklaracje składane przez przedstawicieli pozwanego i gminy na spotkaniu w dniu 17 maja 2004 r.. W grudniu 2004 r. strony wraz z (...) ustaliły formalne przekazanie obiektu, co związane było także z dokonaniem w dniu 22 grudnia 2004 r. przez (...) wypowiedzeniem kontraktu, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2004 r.. O tym, że faktyczne wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 31 grudnia 2004 r. świadczą także zapisy protokołu przekazania, a w szczególności stwierdzenia, że przedmiotem przekazania jest kompletny obiekt (...) z przyłączeniami mediów, określenie przekazywanych dokumentów, stwierdzenie, iż przekazano pomieszczenia i powierzchnie administracyjno-techniczne oraz komplety kluczy do pomieszczeń. Ponadto ustalono, że strony będą współpracować przy dokonaniu cesji umów serwisowych i usług świadczonych w obiekcie, umowy o dostawę gazu, a w terminie do 31 stycznia 2005 r. zostanie przeprowadzony komisyjny przegląd obiektu. Dodatkowo wskazano, że (...) wynajmie od pozwanej

spółki pomieszczenie nr 0.071 na czas niezbędny do dokonania rozliczeń, jednak nie dłużej niż do 28 lutego 2005 r.. Zwrócono uwagę, że pozwana spółka wprowadziła do wykazu środków trwałych budynek w dniu 2 marca 2005 roku z datą 31 grudnia 2004 roku. Te wszystkie okoliczności, zdaniem Sądu Okręgowego, jednoznacznie wskazują, iż wydanie budynku nastąpiło w dniu 31 grudnia 2004 r. i ten dzień jest miarodajny dla ustalania wartości nakładów oraz rozważania przedawnienia roszczenia. Jednocześnie Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż roszczenie powoda nie jest przedawnione gdyż powództwo zostało wytoczone przed upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 229 § 1 k.c.) tj. w dniu 14 września 2005 r., a ponadto było poprzedzone złożeniem wniosku o zawezwanie do próby ugodowej.

Ustalając wartość nakładów powoda, Sąd pierwszej instancji oparł się w całości na opinii biegłego Z. P., opracowanej na potrzeby rozpoznawanej sprawy. Biegły oszacował tę wartość na 60.796.000 złotych netto i taką kwotę Sąd Okręgowy przyjął jako podstawę do dalszych rozliczeń, uznając że powód nie wykazał faktu powstania obowiązku podatkowego, gdyż nie przedstawił faktury VAT, ewidencji sprzedaży dla celów tego podatku, deklaracji Vat-7 lub decyzji podatkowej. Dodatkowo wskazano, że powód przyznał, iż odliczył podatek VAT od nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej spółki przy wykonywaniu robót budowlanych, a zatem ponowne uwzględnienie tego podatku nie znajdowało uzasadnienia.

Dokonując rozliczenia żądanej kwoty Sąd Okręgowy wziął pod uwagę zgłoszony przez pozwaną spółkę zarzut potrącenia należności zapłaconych przez nią, jako dłużnika rzeczowego na rzecz (...) z tytułu spłaty kredytu pobranego przez powoda. Ostatecznie pismem z dnia 8 maja 2014 r. strona pozwana dokonała potrącenia kwoty 72.800.722,73 złotych i kwota ta została szczegółowo rozliczona przez wskazanie dat wpłat poszczególnych kwot. W toku procesu pozwana spółka złożyła także dokumenty potwierdzające faktyczną zapłatę poszczególnych rat kredytu w postaci poleceń przelewu, historii rachunku oraz zaświadczeń banku o ich spłacie. Fakt dokonania wpłat tych kwot nie budził wątpliwości Sądu pierwszej instancji, podobnie jak wstąpienie pozwanej spółki w miejsce zaspokojonego wierzyciela i możliwość potrącenia tych kwot z należnościami powoda. Jako podstawę prawną rozliczeń wskazano przepis art. 518 § 1 pkt. 1 k.c.. Podniesiono, że skoro strona pozwana, będąca dłużnikiem rzeczowym i ponosząca w tym zakresie odpowiedzialność w stosunku do banku, spełniła dług powoda, to wstąpiła w prawa wierzyciela i mogła dokonać potrącenia roszczenia.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że regulacje prawne dotyczące potrącenia roszczeń zawarte są w przepisach art. 498-503 k.c.. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, a potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie i ma ono moc wsteczną, od chwili, w której potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.). Zgodnie z tymi zasadami pozwana spółka składała wielokrotnie powodowi oświadczenia o dokonaniu potrącenia i zostały one szczegółowo wymienione w opisie stanu faktycznego. W tej sytuacji do potrącenia dochodziło ze skutkiem w dacie zapłaty poszczególnych rat kredytu, gdyż w tej dacie pozwana wstępowała w miejsce zaspokojonego wierzyciela i stawało się możliwe dokonywanie potrąceń. Dokonując potrącenia strona pozwana nie określała szczegółowo zasad zaliczenia uiszczonych kwot na poczet należności powoda. Powód odniósł się do tej kwestii jedynie w pismach z dnia 20 kwietnia 2005 r. i 18 października 2005 r., gdzie uznał potrącenie na kwotę 12.431.264 złotych i w związku z tym ograniczył żądanie pozwu do kwoty 92.087.244,14 złotych. Wynika z tego, że powód zaliczył dokonane wpłaty na poczet należności głównej. W późniejszym okresie żadna ze stron, nie złożyła oświadczenia o innym sposobie zarachowywania roszczeń, dlatego Sąd pierwszej instancji uznał, iż kolejne potrącane kwoty były zaliczane w pierwszej kolejności na należność główną, a dopiero następnie na należności uboczne tj. ustawowe odsetki od należnej powódce kwoty. Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powoda z tytułu nakładów na nieruchomość strony pozwanej wyniosła 60.796.000 złotych, a wierzytelność pozwanej z tytułu spłaty rat kredytu wynosi 72.800.722,73 złotych. W konsekwencji wierzytelność powoda w zakresie należności głównej jest umorzona w całości, natomiast do rozliczenia pozostawały odsetki ustawowe. Sąd pierwszej instancji uznał, iż roszczenie o zwrot nakładów na nieruchomość powstało z dniem 31 grudnia 2004 r., kiedy nastąpił zwrot nieruchomości. Powód dokonał modyfikacji powództwa w zakresie odsetek. Pierwotne żądanie pozwu obejmowało odsetki ustawowe liczone od dnia 19 kwietnia 2005 r. i dopiero w dniu 31 stycznia 2011 r. powód zmodyfikował żądanie w tym zakresie, domagając się zasądzenia odsetek od dnia 2 stycznia 2005 r. (k. 3622-3623 tom XIX). Wskazano, iż co do zasady odsetki od dnia 2 stycznia 2005 r. byłyby należne, lecz z uwagi na zgłoszenie tego roszczenia w dniu 31 stycznia 2011 r. stwierdzono,

że jest ono za okres od 2 stycznia 2005 r. do 18 kwietnia 2005 r. przedawnione, dlatego nie zostało uwzględnione na skutek podniesionego zarzutu przedawnienia.

Biorąc pod uwagę, iż powód może skutecznie dochodzić odsetek od należności głównej za okres od 19 kwietnia 2005 r. Sąd Okręgowy wskazał, iż w miesiącach VI-XII 2004 r. strona pozwana spłaciła raty kredytu w kwocie 5.546.221,40 złotych, a w okresie I-III 2005 r. w kwocie 2.062.562,60 złotych. Odejmując te kwoty od należności głównej z tytułu zwrotu nakładów tj. kwoty 60.796.000 zł otrzymano kwotę 53.187.562,20 złotych i od tej kwoty przysługiwały powodowi odsetki ustawowe, które zostały poniżej szczegółowo obliczone, przy uwzględnieniu pomniejszania kwoty należności głównej o dokonywane sukcesywnie wpłaty. Podstawą dochodzenia odsetek jest przepis art. 481 § 1 k.c. przewidujący, iż należą się one za samo opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Wyliczenie to przedstawia poniższa tabela:

| OKRES | STAN ZADŁUŻENIA PO SPŁACIE | ODSETKI USTAWOWE |
|----------------------------|----------------------------|------------------|
| 19.04.2005 - 20.04.2005 r. | 52.479.632,50 zł | 38.820,55 zł |
| 21.04.2005 - 20.05.2005 r. | 51.773.656,70 zł | 574.474,82 zł |
| 21.05.2005 - 20.06.2005 r. | 51.083.011,50 zł | 585.705,21 zł |
| 21.06.2005 - 19.07.2005 r. | 50.379.640,90 zł | 540.373,41 zł |
| 20.07.2005 - 19.08.2005 r. | 49.695.475,30 zł | 569.796,07 zł |
| 20.08.2005 - 20.09.2005 r. | 49.026.940,90 zł | 580.264,07 zł |
| 21.09.2005 - 18.10.2005 r. | 48.364.735,80 zł | 490.272,67 zł |
| 19.10.2005 - 18.11.2005 r. | 47.689.170,70 zł | 465.786,01 zł |
| 19.11.2005 - 20.12.2005 r. | 47.033.445,20 zł | 474.200,21 zł |
| 21.12.2005 - 19.01.2006 r. | 46.379.339,60 zł | 438.380,06 zł |
| 20.01.2006 - 20.02.2006 r. | 45.738.176,50 zł | 461.141,07 zł |
| 21.02.2006 - 20.03.2006 r. | 45.084.070,90 zł | 397.727,97 zł |
| 21.03.2006 - 20.04.2006 r. | 44.419.744,90 zł | 433.853,12 zł |
| 21.04.2006 - 19.05.2006 r. | 43.753.715,50 zł | 399.777,10 zł |

| | | |
|----------------------------|------------------|---------------|
| 20.05.2006 - 20.06.2006 r. | 43.064.172,50 zł | 434.181,25 zł |
| 21.06.2006 - 20.07.2006 r. | 42.337.702,30 zł | 400.556,36 zł |
| 21.07.2006 - 18.08.2006 r. | 41.715.079,70 zł | 381.150,11 zł |
| 19.08.2006 - 20.09.2006 r. | 41.042.236,70 zł | 426.726,82 zł |
| 21.09.2006 - 20.10.2006 r. | 40.376.841,90 zł | 381.644,12 zł |
| 21.10.2006 - 20.11.2006 r. | 39.731.253,30 zł | 388.060,05 zł |
| 21.11.2006 - 20.12.2006 r. | 39.085.016,- zł | 369.433,71 zł |
| 21.12.2006 - 19.01.2007 r. | 38.437.273,10 zł | 363.311,21 zł |
| 20.01.2007 - 19.02.2007 r. | 37.773.798,80 zł | 368.941,35 zł |
| 20.02.2007 - 19.03.2007 r. | 37.111.176,20 zł | 327.391,75 zł |
| 20.03.2007 - 20.04.2007 r. | 36.462.214,20 zł | 367.619,04 zł |
| 21.04.2007 - 18.05.2007 r. | 35.816.625,60 zł | 315.971,33 zł |
| 19.05.2007 - 19.06.2007 r. | 35.169.500,60 zł | 354.585,65 zł |
| 20.06.2007 - 19.07.2007 r. | 34.532.429,- zł | 326.402,41 zł |
| 20.07.2007 - 20.08.2007 r. | 33.880.544,50 zł | 341.590,15 zł |
| 21.08.2007 - 20.09.2007 r. | 33.237.511,- zł | 324.634,87 zł |
| 21.09.2007 - 18.10.2007 r. | 32.604.697,90 zł | 287.635,97 zł |
| 19.10.2007 - 19.11.2007 r. | 31.979.550,10 zł | 322.423,96 zł |
| 20.11.2007 - 19.12.2007 r. | 31.375.644,70 zł | 296.564,31 zł |
| 20.12.2007 - 18.01.2008 r. | 30.759.414,70 zł | 290.739,67 zł |

| | | |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| 19.01.2007 - 19.02.2008 r. | 30.151.217,40 zł | 303.990,36 zł |
| 20.02.2008 - 14.03.2008 r. | 29.549.666,70 zł | 223.444,06 zł |
| 15.03.2008 - 18.04.2008 r. | 28.968.039,10 zł | 319.442,08 zł |
| 19.04.2008 - 19.05.2008 r. | 28.390.586,50 zł | 277.294,36 zł |
| 20.05.2008 - 19.06.2008 r. | 27.813.017,- zł | 271.653,17 zł |
| 20.06.2008 - 16.07.2008 r. | 27.313.017,- zł | 232.347,72 zł |
| 17.07.2008 - 18.07.2008 r. | 26.763.102,70 zł | 16.864,42 zł |
| 19.07.2008 - 19.08.2008 r. | 26.199.360,80 zł | 264.146,98 zł |
| 20.08.2008 - 17.09.2008 r. | 25.632.913,50 zł | 234.207,58 zł |
| 18.09.2008 - 20.10.2008 r. | 24.526.686,80 zł | 255.010,35 zł |
| 21.10.2008 - 19.11.2008 r. | 23.868.088,90 zł | 225.602,48 zł |
| 20.11.2008 - 18.12.2008 r. | 22.868.088,90 zł | 212.704,56 zł |
| 19.12.2008 - 19.12.2008 r. | 22.167.123,10 zł | 7.895,14 zł |
| 20.12.2008 - 20.01.2009 r. | 21.431.070,60 zł | 244.255,49 zł |
| 21.01.2009 - 19.02.2009 r. | 20.613.321,70 zł | 220.251,93 zł |
| 20.02.2009 - 19.03.2009 r. | 19.838.959,40 zł | 197.846,06 zł |
| 20.03.2009 - 20.04.2009 r. | 19.101.387,20 zł | 217.703,48 zł |
| 21.04.2009 - 21.04.2009 r. | 19.088.991,06 zł | 6.788,82 zł |
| 22.04.2009 - 19.05.2009 r. | 18.332.344, 16 zł | 182.721,46 zł |
| 20.05.2009 - 19.06.2009 r. | 17.545.744,06 zł | 193.724,24 zł |

| | | |
|----------------------------|------------------|---------------|
| 20.06.2009 - 20.07.2009 r. | 16.805.149,06 zł | 185.547,26 zł |
| 21.07.2009 - 19.08.2009 r. | 16.091.691,66 zł | 171.938,62 zł |
| 20.08.2009 - 18.09.2009 r. | 15.381.641,06 zł | 164.351,78 zł |
| 19.09.2009 - 19.10.2009 r. | 14.662.154,96 zł | 161.886,26 zł |
| 20.10.2009 - 16.11.2009 r. | 13.960.337,40 zł | 139.220,90 zł |
| 17.11.2009 - 17.12.2009 r. | 13.242.571,46 zł | 146.212,50 zł |
| 18.12.2009 - 18.01.2010 r. | 12.549.671,76 zł | 143.031,88 zł |
| 19.01.2010 - 16.02.2010 r. | 11.861.063,96 zł | 122.510,17 zł |
| 17.02.2010 - 18.03.2010 r. | 11.198.691,86 zł | 119.657,26 zł |
| 19.03.2010 - 19.04.2010 r. | 10.531.526,86 zł | 120.030,55 zł |
| 20.04.2010 - 20.05.2010 r. | 9.830.911,76 zł | 108.544,04 zł |
| 21.05.2010 - 18.06.2010 r. | 9.132.016,76 zł | 94.322,47 zł |
| 19.06.2010 - 20.07.2010 r. | 8.425.055,66 zł | 96.022,55 zł |
| 21.07.2010 - 19.08.2010 r. | 7.749.824,56 zł | 82.806,34 zł |
| 20.08.2010 - 21.09.2010 r. | 7.201.257,36 zł | 84.639,44 zł |
| 22.09.2010 - 19.10.2010 r. | 6.764.842,64 zł | 67.463,09 zł |
| 20.10.2010 - 19.11.2010 r. | 6.325.510,39 zł | 69.840,57 zł |
| 20.11.2010 - 17.12.2010 r. | 5.882.168,98 zł | 58.660,53 zł |
| 18.12.2010 - 19.01.2011 r. | 5.447.679,12 zł | 64.028,89 zł |
| 20.01.2011 - 18.02.2011 r. | 5.008.790,70 zł | 58.208,08 zł |

| | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|
| 19.02.2011 - 18.03.2011 r. | 4.561.117,79 zł | 49.950,68 zł |
| 19.03.2011 - 19.04.2011 r. | 4.112.567,46 zł | 51.984,25 zł |
| 20.04.2011 - 19.05.2011 r. | 3.674.233,96 zł | 43.942,50 zł |
| 20.05.2011 - 20.06.2011 r. | 3.225.557,26 zł | 41.876,20 zł |
| 21.06.2011 - 19.07.2011 r. | 2.772.079,23 zł | 33.316,03 zł |
| 20.07.2011 - 19.08.2011 r. | 2.299.662,42 zł | 30.606,79 zł |
| 20.08.2011 - 19.09.2011 r. | 1.811.628,64 zł | 25.390,79 zł |
| 20.09.2011 - 19.10.2011 r. | 1.320.979,22 zł | 19.357,13 zł |
| 20.10.2011 - 18.11.2011 r. | 816.172,68 zł | 14.114,57 zł |
| 19.11.2011 - 19.12.2011 r. | 305.854,69 zł | 9.011,44 zł |
| 20.12.2011 - 20.01.2012 r. | 0 zł | 3.485,91 zł |

Sąd Okręgowy stwierdził, że w dniu 20 stycznia 2012 r. strona pozwana w całości spłaciła należność główną, a z raty tej pozostała kwota 184.069,24 złotych. Nadwyżka zapłaconych należności nad roszczeniem głównym wynosiła 11.977.686 złotych, natomiast suma odsetek ustawowych zamknęła się kwotą 20.210.000,64 złotych. Różnica na korzyść powoda wyniosła 8.232.313,71 złotych i taka kwota została w wyroku zasądzona na rzecz powoda.

Pozwana spółka zgłosiła do potrącenia także kwotę 16.511.371,94 złotych z tytułu niesłusznie pobranych (zadaniem pozwanej) od Gminy D. należności z tytułu czynszu najmu. Kwota ta nie została uwzględniona przez Sąd Okręgowy, gdyż stanowiła ona pożytek cywilny z rzeczy (art. 224 § 1 k.c.). Powód był posiadaczem zależnym w dobrej wierze, więc przysługiwało mu prawo zachowania uzyskanych pożytków cywilnych, które stały się wymagalne w okresie posiadania nieruchomości w dobrej wierze. Należności, których uwzględnienia domagała się strona pozwana stanowiły tego rodzaju pożytki cywilne i dlatego nie mogły zostać potrącone.

Mając na uwadze wyżej przedstawione ustalenia i rozważania, Sąd Okręgowy uwzględnił roszczenie obejmujące żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od należności głównej, które skapitalizował, a dalej idące żądania oddalił.

Orzekając o kosztach procesu, Sąd Okręgowy obciążył nimi w całości powoda, gdyż strona pozwana uległa jedynie w nieznaczonej części tj. w zakresie części skapitalizowanych odsetek, które nie były wliczane do wartości przedmiotu sporu. Zastosowano więc zasadę wynikającą ze zdania drugiego art. 100 k.p.c.. Na koszty, które zobowiązany był zwrócić powód składały się: opłata sądowa od apelacji w kwocie 100.000 złotych, opłata od wniosku o uchylenie zabezpieczenia – 100 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 7.200 złotych za pierwszą instancję, 5.400 złotych za drugą instancję oraz 3.600 złotych w postępowaniu zażaleniowym.

Powyższy wyrok Sądu pierwszej instancji został zaskarżony przez powoda w części oddalającej powództwo, który sformułował następujące zarzuty:

1) naruszenia art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. i art. 207 k.p.c. przez ich błędną wykładnię i w konsekwencji błędne zastosowanie tj. błędne przyjęcie, że ocena organizacji samorządu zawodowego rzeczoznawców majątkowych wykonana na podstawie art. 157 u.g.n. wiąże Sąd, przez co nie mógł on dopuścić dowodu z opinii innego biegłego, gdyż opinia biegłego Z. P. została poddana ocenie w trybie art. 157 u.g.n. i ocena ta była pozytywna, podczas gdy należało przyjąć, że Sąd jest obowiązany poddać opinię własnej ocenie (niezależnie od oceny dokonanej przez organ samorządu zawodowego) i samodzielnie w oparciu o reguły określone w art. 233 k.p.c. ustalić, czy jest ona rzetelna, wiarygodna, a więc, czy może stanowić podstawę czynionych w sprawie ustaleń;

2) naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów tj. pominięcie, że opinia zawierała wady, które dyskwalifikowały ją w charakterze podstawy czynionych w sprawie ustaleń;

3) naruszenia art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów tj. pominięcie, że ocena komisji opiniującej (...) Stowarzyszenia (...) z 26 listopada 2013 r. zawierała wady, które dyskwalifikowały ją w charakterze oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego, o której mowa w art. 157 ust. 1 u.g.n.;

4) naruszenia art. 5 ust. 1 oraz art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług przez ich niezastosowanie, a w konsekwencji błędne pominięcie, że czynność polegająca na poniesieniu nakładów na cudzym gruncie i następnie na ich zwrocie polega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług, wobec czego ustaloną wartość „nakładów” należało zwiększyć o równowartość podatku VAT;

5) naruszenia art. 117 §1 k.c. w zw. z art. 123 §1 pkt.2 k.c. przez błędne przyjęcie, że wierzytelność o odsetki za okres od dnia 2 stycznia 2005 r. do dnia 18 kwietnia 2005 r. uległa przedawnieniu, podczas gdy należało uznać, że bieg terminu przedawnienia był sukcesywnie przerywany przez stronę pozwaną (poprzez systematyczne uznawanie roszczeń powoda tj. kolejne comiesięczne wpłaty i składanie powodowi oświadczeń o potrąceniu wzajemnych wierzytelności);

6) naruszenia art. 503 k.c. w zw. z art. 451 k.c. przez błędne zaliczenie wpłat pozwanej, a w konsekwencji pominięcie, że pierwsze wpłaty po spłacie należności głównej należało zaliczyć na roszczenie o najdawniej wymagalne odsetki tj. roszczenie za okres od dnia 2 stycznia 2005 r. do dnia 18 kwietnia 2005 r. i to nawet gdyby przyjąć, że roszczenie to było przedawnione;

7) naruszenie art. 117 § 1 k.c. w zw. z art. 117 § 2 k.c. przez błędne przyjęcie, że wierzytelność o odsetki za okres od dnia 2 stycznia 2005 r. do dnia 18 kwietnia 2005 r. uległa przedawnieniu, podczas gdy należało uznać, że pozwana spółka potrącając własne wierzytelności z wierzytelności powoda o odsetki po upływie terminu ich przedawnienia zrzekła się korzystania z zarzutu przedawnienia;

8) naruszenia art. 481 § 1 k.c. przez błędne jego zastosowanie i w konsekwencji błędne wyliczenie wartości odsetek, które strona pozwana winna zapłacić powodowi tytułem opóźnienia w spełnieniu świadczenia dochodzonego w rozpoznawanej sprawie.

W związku z postawionymi zarzutami apelujący wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, a nadto zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana spółka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie mogła odnieść spodziewanego skutku, chociaż nie wszystkim zarzutom w niej zawartym można odmówić.

Zgodnie z zaleceniami Sądu odwoławczego, który uchylił wcześniej wydany wyrok, roszczenia powoda miały być rozpatrywane na płaszczyźnie przepisów dotyczących ochrony właściciela (Księga Druga Własność i inne prawa rzeczowe, Tytuł I Własność, Dział V Ochrona własności). Wskazano, że w okolicznościach niniejszej sprawy odpadła przyczyna, dla której powód uzyskał władanie nieruchomością, na której wybudował (...). Wobec nieważności zawartej umowy dzierżawy, nie zrodziła ona skutku w postaci uzyskania tytułu prawnego do nieruchomości wydanej powodowi przez właściciela (pозwanego) w wyniku wykonania umowy dzierżawy. W konsekwencji powód posiadał nieruchomość bez tytułu prawnego, co zrodziło obowiązek dokonania rozliczenia między właścicielem a posiadaczem.

Zgodnie z art. 226 k.c. rodzaj roszczeń w zakresie czynionych nakładów, podlegających zwrotowi i należnych powodowej spółce, jako posiadaczowi zależnemu, jest uzależniony od istnienia po jej stronie dobrej bądź złej wiary. Zatem polecono Sądowi pierwszej instancji dokonanie oceny, czy powód był posiadaczem w dobrej, czy też złej wierze w okresie, kiedy czynił nakłady na dzierżawioną nieruchomość. Następnie Sąd Okręgowy miał rozważyć, zwrotu jakich nakładów może domagać się powód oraz ustalić ich wartość. Jednocześnie koniecznym było ustalenie, kiedy nastąpił zwrot nieruchomości w rozumieniu art. 229 § 1 k.c., a to z uwagi na podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia dochodzonych roszczeń. W dalszej kolejności, po ustaleniu wartości nakładów, jakich zwrotu może domagać się powód, Sąd pierwszej instancji miał rozpoznać podniesiony zarzut potrącenia z wierzytelnościami pozwanego z tytułu spłacanych rat kredytu i wejścia w miejsce zaspokojonego wierzyciela.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń i ocen prawnych:

- powód był posiadaczem w dobrej wierze
- zwrot nieruchomości nastąpił z dniem 31 grudnia 2004 r.
- wzrost wartości nieruchomości z uwagi na poczynione nakłady w postaci wybudowania (...) został określony w oparciu o opinię biegłego Z. P. na kwotę 60.796.000 złotych
- roszczenie o odsetki za okres od 2 stycznia 2005 r. do 18 kwietnia 2005 r. jest przedawnione, gdyż żądanie w tym zakresie zostało zgłoszone przez powoda w dniu 31 stycznia 2011 r.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił też podniesiony zarzut potrącenia i wpłaconą przez pozwanego należność z tytułu rat kredytu (w miejsce powoda) potrącono najpierw z należnością główną, która na skutek potrącenia uległa umorzeniu w dniu 20 stycznia 2012 r.. W związku z tym pozostała część wierzytelności została potrącona z ustawowymi odsetkami wyliczonymi od należności głównej za okres od 19 kwietnia 2005 r. do 20 stycznia 2012 r., a pozostała różnica została zasądzona na rzecz powoda.

Należy wskazać, że podstawa prawna dochodzonego przez powoda roszczenia została przesądzona przez Sąd odwoławczy. Na obecnym etapie nie jest już kwestionowana przez stronę pozwaną ocena, że powód był posiadaczem w dobrej wierze, a zwrot nieruchomości nastąpił w dn. 31 grudnia 2004 r.. Zgodnie z art. 226 § 1 zd. drugie k.c. posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu innych nakładów niż konieczne, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Sąd pierwszej instancji wzrost wartości nieruchomości, jaki nastąpił na skutek wybudowania (...), ustalił posilkując się opinią biegłego – rzeczoznawcy majątkowego. W związku z tym ustaleniem apelujący sformułował zarzuty naruszenia prawa procesowego, których skutkiem – w ocenie powoda – było dokonanie wadliwych ustaleń odnośnie do wzrostu wartości nieruchomości. Zatem w pierwszej kolejności należy odnieść się do tych zarzutów, gdyż ewentualne uchybienia w tym zakresie w sposób niewątpliwy przełożyłyby się na prawidłowość dokonanych między stronami rozliczeń.

Wbrew stanowisku apelującego, Sąd pierwszej instancji nie uchylił się od dokonania oceny tego dowodu, niezależnie od tego, że zgodnie z wnioskiem strony powodowej opracowany operat szacunkowy (taką postać przybrała opinia w

sprawie) został poddany ocenie komisji oceniającej w trybie art. 157 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 518). Komisja dokonała analizy formalno-prawnej opinii biegłego w celu dokonania oceny, czy opracowana opinia jest zgodna z obowiązującymi przepisami. W konkluzji stwierdzono, że opinia nie uchybia przepisom prawa, nie zawiera błędów mogących mieć wpływ na ustalenie wartości nieruchomości, nie zakwestionowano prawidłowości przyjętej metodologii, ani wskaźników. Na podkreślenie zasługuje, że biegły Z. P. szczegółowo ustosunkował się do zastrzeżeń powoda, zwłaszcza wyczerpujące i przekonujące były wyjaśnienia złożone na piśmie. W apelacji powtórzono podnoszone uprzednio zastrzeżenia, do których biegły odniósł się szeroko w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. W tym biegły szczegółowo wyjaśnił trudności w dokonaniu wyceny obiektu z uwagi na jego funkcjonalne przeznaczenie i położenie. Powód zdaje się abstrahować od szczególnego charakteru wzniesionego obiektu, w którym co prawda znajdują się pomieszczenia biurowe o wysokim standardzie, to jednak mają one konkretne przeznaczenie. Powód akcentuje fakt wynajęcia w całości budynku, jednocześnie tracąc z pola widzenia okoliczność, że w sytuacji gdyby któryś z tych najemców wypowiedział umowę, wówczas znalezienie innego najemcy na jego miejsce już nie jawi się jako równie oczywiste. Nie można zapominać, że obiekt wzniesiono na konkretne zamówienie, a zapotrzebowania na tego rodzaju powierzchnie biurowe w D. nie ma. Apelujący akcentuje, iż obecni najemcy są w pełni wypłacalni, co korzystnie kształtuje sytuację strony pozwanej. Nie można jednak pomijać kwestii, że umowa najmu może być rozwiązana, a w takim przypadku zachodziłaby konieczność wynajęcia lokali innemu najemcy, który niekoniecznie musiałby być wypłacalny w równym stopniu, co obecni najemcy. Zatem nie można się zgodzić z twierdzeniem, że tego rodzaju okoliczność winna rzutować na określenie wartości obiektu. Nie jest także przekonujące twierdzenie powoda o konieczności uwzględnienia specyficznej funkcji wycenianego obiektu i przyjęcia większej powierzchni najmu z uwagi na większą powierzchnię części wspólnych. Nie ma także uzasadnionych podstaw do kwestionowania metodologii i wskaźników przyjętych w opinii przez biegłego (...), dodatkowo poddanych analizie przez komisję oceniającą, która nie dopatrzyła się żadnych nieprawidłowości. Podzielając ocenę Sądu pierwszej instancji, należy uznać za zbędne przytaczanie pełnej argumentacji biegłego. W konsekwencji opinia dawała podstawę do ustalenia wzrostu wartości nieruchomości. Należy powtórzyć, że Sąd pierwszej instancji nie uchylił się od oceny dowodów w postaci wydanych opinii, czemu dał wyraz w pisemnych motywach wydanego orzeczenia stwierdzając, iż podziela zawarte w opiniach ustalenia i argumentację. Wypada zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. Sąd ma obowiązek jedynie wskazania dowodów, na jakich się oparł, bez potrzeby wyłuszczenia przyczyn uznania ich za wiarygodne i posiadające moc dowodową. Obowiązek taki spoczywa bowiem na Sądzie wówczas, gdy dyskwalifikuje dany dowód, uznając go właśnie za niewiarygodny bądź pozbawiony mocy dowodowej. Zatem nietrafny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii innego biegłego, skoro wydana w sprawie opinia mogła posłużyć do poczynienia koniecznych ustaleń w sprawie.

W ocenie Sądu odwoławczego wartość nakładów została prawidłowo ustalona i nie ma podstaw do twierdzenia, iż należność z tego tytułu miałyby być powiększona o podatek VAT, gdyż nie mamy do czynienia ani z towarem ani usługą. Zgodnie bowiem z art. 5. 1. ustawy o podatku od towarów i usług opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlegają odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Chybione są w tym zakresie rozważania Sądu pierwszej instancji, co do odliczenia tego podatku przez powoda w związku z prowadzonymi robotami budowlanymi, co jednak pozostaje bez wpływu na trafność ostatecznie przyjętego stanowiska.

Wobec powyższego Sąd odwoławczy podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne bez potrzeby powielania w większym zakresie.

Uwzględniając podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia, Sąd Okręgowy uznał, że należność główna w wyniku podniesionego zarzutu uległa umorzeniu w całości, a odsetki w części. Stanowisko Sądu pierwszej instancji zasługuje na podzielenie. Tym niemniej istotnie doszło do omyłki w matematycznych wyliczeniach, dokonanych przez Sąd Okręgowy, a różnica w wyliczonych odsetkach wynosi 466.877,25 złotych.

Wyliczenie to przedstawia poniższa tabela:

| OKRES | STAN ZADŁUŻENIA PO SPŁACIE | ODSETKI USTAWOWE |
|----------------------------|----------------------------|------------------|
| 19.04.2005 - 20.04.2005 r. | 52.479.632,50 zł | 39.344,22 zł |
| 21.04.2005 - 20.05.2005 r. | 51.773.656,70 zł | 582.308,25 zł |
| 21.05.2005 - 20.06.2005 r. | 51.083.011,50 zł | 593.623,98 zł |
| 21.06.2005 - 19.07.2005 r. | 50.379.640,90 zł | 547.917,78 zł |
| 20.07.2005 - 19.08.2005 r. | 49.695.475,30 zł | 577.640,54 zł |
| 20.08.2005 - 20.09.2005 r. | 49.026.940,90 zł | 588.176,58 zł |
| 21.09.2005 - 18.10.2005 r. | 48.364.735,80 zł | 496.985,43 zł |
| 19.10.2005 - 18.11.2005 r. | 47.689.170,70 zł | 472.384,34 zł |
| 19.11.2005 - 20.12.2005 r. | 47.033.445,20 zł | 480.811,36 zł |
| 21.12.2005 - 19.01.2006 r. | 46.379.339,60 zł | 444.562,70 zł |
| 20.01.2006 - 20.02.2006 r. | 45.738.176,50 zł | 467.605,40 zł |
| 21.02.2006 - 20.03.2006 r. | 45.084.070,90 zł | 403.498,43 zł |
| 21.03.2006 - 20.04.2006 r. | 44.419.744,90 zł | 440.341,68 zł |
| 21.04.2006 - 19.05.2006 r. | 43.753.715,50 zł | 405.862,60 zł |
| 20.05.2006 - 20.06.2006 r. | 43.064.172,50 zł | 441.133,35 zł |
| 21.06.2006 - 20.07.2006 r. | 42.337.702,30 zł | 407.044,92 zł |
| 21.07.2006 - 18.08.2006 r. | 41.715.079,70 zł | 386.839,01 zł |
| 19.08.2006 - 20.09.2006 r. | 41.042.236,70 zł | 433.722,54 zł |
| 21.09.2006 - 20.10.2006 r. | 40.376.841,90 zł | 387.933,47 zł |

| | | |
|----------------------------|------------------|---------------|
| 21.10.2006 - 20.11.2006 r. | 39.731.253,30 zł | 394.365,59 zł |
| 21.11.2006 - 20.12.2006 r. | 39.085.016,- zł | 375.541,98 zł |
| 21.12.2006 - 19.01.2007 r. | 38.437.273,10 zł | 369.433,71 zł |
| 20.01.2007 - 19.02.2007 r. | 37.773.798,80 zł | 375.421,59 zł |
| 20.02.2007 - 19.03.2007 r. | 37.111.176,20 zł | 333.237,35 zł |
| 20.03.2007 - 20.04.2007 r. | 36.462.214,20 zł | 374.162,20 zł |
| 21.04.2007 - 18.05.2007 r. | 35.816.625,60 zł | 321.666,66 zł |
| 19.05.2007 - 19.06.2007 r. | 35.169.500,60 zł | 361.110,09 zł |
| 20.06.2007 - 19.07.2007 r. | 34.532.429,- zł | 332.424,05 zł |
| 20.07.2007 - 20.08.2007 r. | 33.880.544,50 zł | 348.162,57 zł |
| 21.08.2007 - 20.09.2007 r. | 33.237.511,- zł | 330.915,46 zł |
| 21.09.2007 - 18.10.2007 r. | 32.604.697,90 zł | 293.218,59 zł |
| 19.10.2007 - 19.11.2007 r. | 31.979.550,10 zł | 328.726,82 zł |
| 20.11.2007 - 19.12.2007 r. | 31.375.644,70 zł | 302.272,46 zł |
| 20.12.2007 - 18.01.2008 r. | 30.759.414,70 zł | 296.564,31 zł |
| 19.01.2007 - 19.02.2008 r. | 30.151.217,40 zł | 310.122,32 zł |
| 20.02.2008 - 14.03.2008 r. | 29.549.666,70 zł | 227.992,77 zł |
| 15.03.2008 - 18.04.2008 r. | 28.968.039,10 zł | 325.855,91 zł |
| 19.04.2008 - 19.05.2008 r. | 28.390.586,50 zł | 282.934,41 zł |
| 20.05.2008 - 19.06.2008 r. | 27.813.017,- zł | 277.294,36 zł |

| | | |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| 20.06.2008 - 16.07.2008 r. | 27.313.017,- zł | 236.601,14 zł |
| 17.07.2008 - 18.07.2008 r. | 26.763.102,70 zł | 17.210,94 zł |
| 19.07.2008 - 19.08.2008 r. | 26.199.360,80 zł | 269.830,73 zł |
| 20.08.2008 - 17.09.2008 r. | 25.632.913,50 zł | 239.383,20 zł |
| 18.09.2008 - 20.10.2008 r. | 24.526.686,80 zł | 266.512,07 zł |
| 21.10.2008 - 19.11.2008 r. | 23.868.088,90 zł | 231.827,59 zł |
| 20.11.2008 - 18.12.2008 r. | 22.868.088,90 zł | 222.005,92 zł |
| 19.12.2008 - 19.12.2008 r. | 22.167.123,10 zł | 8.144,80 zł |
| 20.12.2008 - 20.01.2009 r. | 21.431.070,60 zł | 252.644,47 zł |
| 21.01.2009 - 19.02.2009 r. | 20.613.321,70 zł | 228.989,52 zł |
| 20.02.2009 - 19.03.2009 r. | 19.838.959,40 zł | 205.568,47 zł |
| 20.03.2009 - 20.04.2009 r. | 19.101.387,20 zł | 226.109,78 zł |
| 21.04.2009 - 21.04.2009 r. | 19.088.991,06 zł | 6.803,23 zł |
| 22.04.2009 - 19.05.2009 r. | 18.332.344, 16 zł | 190.366,92 zł |
| 20.05.2009 - 19.06.2009 r. | 17.545.744,06 zł | 202.409,17 zł |
| 20.06.2009 - 20.07.2009 r. | 16.805.149,06 zł | 193.724,24 zł |
| 21.07.2009 - 19.08.2009 r. | 16.091.691,66 zł | 179.561,87 zł |
| 20.08.2009 - 18.09.2009 r. | 15.381.641,06 zł | 171.938,62 zł |
| 19.09.2009 - 19.10.2009 r. | 14.662.154,96 zł | 169.830,17 zł |
| 20.10.2009 - 16.11.2009 r. | 13.960.337,40 zł | 146.219,85 zł |

| | | |
|----------------------------|------------------|---------------|
| 17.11.2009 - 17.12.2009 r. | 13.242.571,46 zł | 154.137,42 zł |
| 18.12.2009 - 18.01.2010 r. | 12.549.671,76 zł | 150.929,03 zł |
| 19.01.2010 - 16.02.2010 r. | 11.861.063,96 zł | 129.622,64 zł |
| 17.02.2010 - 18.03.2010 r. | 11.198.691,86 zł | 126.734,66 zł |
| 19.03.2010 - 19.04.2010 r. | 10.531.526,86 zł | 127.634,41 zł |
| 20.04.2010 - 20.05.2010 r. | 9.830.911,76 zł | 116.279,60 zł |
| 21.05.2010 - 18.06.2010 r. | 9.132.016,76 zł | 101.541,20 zł |
| 19.06.2010 - 20.07.2010 r. | 8.425.055,66 zł | 104.079,97 zł |
| 21.07.2010 - 19.08.2010 r. | 7.749.824,56 zł | 90.021,14 zł |
| 20.08.2010 - 21.09.2010 r. | 7.201.257,36 zł | 91.086,98 zł |
| 22.09.2010 - 19.10.2010 r. | 6.764.842,64 zł | 71.815,28 zł |
| 20.10.2010 - 19.11.2010 r. | 6.325.510,39 zł | 74.691,28 zł |
| 20.11.2010 - 17.12.2010 r. | 5.882.168,98 zł | 63.081,80 zł |
| 18.12.2010 - 19.01.2011 r. | 5.447.679,12 zł | 69.135,63 zł |
| 20.01.2011 - 18.02.2011 r. | 5.008.790,70 zł | 58.208,08 zł |
| 19.02.2011 - 18.03.2011 r. | 4.561.117,79 zł | 49.950,68 zł |
| 19.03.2011 - 19.04.2011 r. | 4.112.567,46 zł | 51.984,25 zł |
| 20.04.2011 - 19.05.2011 r. | 3.674.233,96 zł | 43.942,50 zł |
| 20.05.2011 - 20.06.2011 r. | 3.225.557,26 zł | 41.876,20 zł |
| 21.06.2011 - 19.07.2011 r. | 2.772.079,23 zł | 33.316,03 zł |

| | | |
|----------------------------|-----------------|--------------|
| 20.07.2011 - 19.08.2011 r. | 2.299.662,42 zł | 30.606,79 zł |
| 20.08.2011 - 19.09.2011 r. | 1.811.628,64 zł | 25.390,79 zł |
| 20.09.2011 - 19.10.2011 r. | 1.320.979,22 zł | 19.357,13 zł |
| 20.10.2011 - 18.11.2011 r. | 816.172,68 zł | 14.114,57 zł |
| 19.11.2011 - 19.12.2011 r. | 305.854,69 zł | 9.011,44 zł |
| 20.12.2011 - 20.01.2012 r. | 0 zł | 3.485,91 zł |

Razem: 20.676.877,89 zł

Z wyliczeń dokonanych przez Sąd Okręgowy wynikało, że suma ustawowych odsetek wyliczonych za w/w okres wynosiła 20.210.000,64 złotych, a wyżej przedstawionych wyliczeń (korygujących błąd matematyczny) wynika, iż suma odsetek wynosi 20.676.877,89 złotych. Zatem, jak już wskazano, różnica wynosi 466.877,25 złotych. W tym zakresie wyrok należałoby zmienić, gdyby nie podniesiony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia dalszych należności w postępowaniu apelacyjnym. Zatem wierzytelność z tego tytułu także uległa umorzeniu, gdyż przedstawiona do potrącenia wierzytelność jest wyższa od wyliczonej różnicy w wysokości odsetek. W konsekwencji tego, pomimo zasadności zarzutu co do wadliwości wyliczeń w wysokości należnych odsetek, nie było podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku.

Na koniec należy się odnieść do zarzutów naruszenia prawa materialnego koncentrujących się wokół kwestii przedawnienia części roszczenia odsetkowego. Otóż nie można się zgodzić z apelującym, że odsetki za okres od 2 stycznia 2005 r. do 18 kwietnia 2005 r. nie uległy przedawnieniu, lub też powinny być uwzględnione przy dokonywanych rozliczeniach, czy to na skutek dopuszczalności dokonania potrącenia z wierzytelnością przedawnioną, czy też na skutek domniemanego zrzeczenia się zarzutu przedawnienia. Żądanie odsetek za okres opóźnienia w oparciu o art. 481 § 1 k.c. jest uprawnieniem wierzyciela, a zatem od niego zależy czy i za jaki okres domaga się odsetek w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Powód domagał się odsetek za okres od 19 kwietnia 2005 r. i tak kształtowała się jego wierzytelność, z którą pozwany dokonywał potrąceń. Kiedy powód w toku procesu zgłosił żądanie odsetek za okres wcześniejszy (co nastąpiło w dniu 31 stycznia 2011 r.), roszczenie to było już przedawnione zgodnie z art. 117 § 1 k.c., a pozwany podnosząc zarzut przedawnienia był uprawniony do uchylenia się od jego spełnienia zgodnie z art. 117 § 2 k.c.. We wcześniejszym okresie trudno mówić o przerwaniu biegu przedawnienia roszczenia, którego powód w ogóle się nie domagał. Podobnie nie ma podstaw do twierdzenia o uznaniu przez dłużnika roszczenia w zakresie odsetek, które nie jest dochodzone. Podkreślenia wymaga, że strona powodowa nie kwestionuje sposobu dokonanych potrąceń tzn. najpierw umorzeniu uległa należność główna, a w dalszej kolejności odsetki. Skoro dokonywane przez pozwanego spłaty rat kredytu po 20 stycznia 2012 r. były potrącane z należnościami z tytułu odsetek należnych powodowi, to wówczas sporne roszczenie o odsetki było przedawnione, więc wpłaty nie mogły przerywać przedawnienia, ani nie można mówić o skutecznym potrąceniu wierzytelności z wierzytelnością już przedawnioną, która wcześniej nie była dochodzona i powód nie formułował żądania w tym zakresie. Z wyżej wskazanych przyczyn nie doszło także do naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 503 k.c. w zw. z art. 451 k.c..

Mając powyższe rozważania na względzie należało apelację oddalić, gdyż zasadnie dostrzeżone uchybienie Sądu pierwszej instancji ostatecznie nie mogło prowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia, a to wobec skutecznie podniesionego zarzutu potrącenia na etapie postępowania apelacyjnego. Podkreślenia wymaga, iż ustalenia Sądu

pierwszej instancji stanowiły wynik prawidłowo ocenionego materiału dowodowego, a nadto w sprawie zostały zastosowane właściwe normy prawa materialnego. Jedyne uchybienie dotyczyło matematycznego wyliczenia wysokości odsetek.

Reasumując, apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu, jako niezasadna, w oparciu o art. 385 k.p.c..