

Sygn. akt I ACa 283/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SA Katarzyna Żymełka (spr.)
Protokolant :	Judyta Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2020 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko Gminie S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 11 grudnia 2018 r., sygn. akt I C 453/17

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 375.627,65 (trzysta siedemdziesiąt pięć tysięcy sześćset dwadzieścia siedem i 65/100) złotych z ustawowymi odsetkami do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. od kwot:

- 64.307,45 (sześćdziesiąt cztery tysiące trzysta siedem i 45/100) złotych od 9 października 2009 r.;

- 311.320,20 (trzysta jedenaście tysięcy trzysta dwadzieścia i 20/100) złotych od 11 października 2012 r.;

b) oddala powództwo w pozostałym zakresie;

c) nie obciąża powoda kosztami procesu;

d) odstępuje od obciążania powoda kosztami sądowymi;

- 2) oddała apelację w pozostałej części;
- 3) nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Katarzyna Żymelka
----------------------	---------------------------	-----------------------

I ACa 283/19

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 9 października 2009 r. powód M. K. (1) domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy S. kwoty 104.801,37 zł stanowiącej skapitalizowane ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie 5,5 mln zł za okres od 2 grudnia 2008 r. do 25 stycznia 2009 r. wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu. Na uzasadnienie żądania pozwu wskazał, że kwota 5,5 mln zł stanowi należność za wykonaną renowację zespołu pałacowo-parkowego w S..

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem wstępnym z 22 grudnia 2010 r., sygn. akt I C 299/09 Sąd Okręgowy w Częstochowie uznał za usprawiedliwione co do zasady powództwo M. K. (1) kierowane przeciwko Gminie S. o zapłatę kwoty 104.801,37 zł.

Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z 16 czerwca 2011 r., sygn. akt I ACa 284/11 oddalił apelację pozwanej od wyroku z 22 grudnia 2010 r., przesądając, że powodowi przysługuje możliwość rozliczenia nakładów poniesionych na dzierżawioną od pozwanej nieruchomości.

W piśmie procesowym wniesionym w jednym egzemplarzu w dniu 11 października 2012 r. (k. 762), wysłanym przez powoda bezpośrednio pozwanej listem poleconym (k. 765) powód rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 8.148.438,36 zł. Na uzasadnienie wskazał, że na kwotę 8.148.438,36 zł składa się: 5,5 mln zł stanowiące wartość nakładów na nieruchomość pozwanej oraz skapitalizowane odsetki ustawowe od 5,5 mln zł od 26 stycznia 2009 r. do 9 października 2012 r.

Na rozprawie w dniu 1 czerwca 2016 r. powód wniósł o zasądzenie 8.148.438,36 zł obok dochodzonej już kwoty 104.801,37 zł (k. 2162).

Wyrokiem z 31 sierpnia 2016 r., sygn. akt I C 299/09 Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.251.886,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot i dat szczegółowo określonych w tym wyroku, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z 12 lipca 2017 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Częstochowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu wskazał, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, bowiem w wyniku nieprawidłowej wykładni przepisów prawa materialnego w sposób wadliwy określił wartość podlegających zwrotowi nakładów.

Wyrokiem z 11 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 64.307,45 zł stanowiącą skapitalizowane odsetki za opóźnienie od 2 grudnia 2008 r. do 25 stycznia 2009 r. liczone od 3.374.870 zł (część kwoty 104.801,37 zł), kwotę 4.999.985,48 zł stanowiącą należność główną w wysokości 3.374.870 zł oraz skapitalizowane ustawowe odsetki za opóźnienie w wysokości 1.625.115,48 zł od 26 stycznia 2009 r. do 9 października 2012 r. liczone od 3.374.870 zł oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę ustalił, że pozwana jest właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), zabudowanej pałacem, dwoma pawilonami bocznymi, dwoma budynkami mieszkalnymi i dwoma budynkami gospodarczymi, oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 9,2090 ha. Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (poprzednio KW nr (...)). Zespół (...) w S. popadł w ruinę. Na przywrócenie mu dawnej świetności pozwana nie miała wystarczających środków. Uchwałą nr 292/ (...) Rady Miasta i Gminy S. z 14 sierpnia 2002 roku wyrażono zgodę na wydzierżawienie na okres trzech lat tej nieruchomości. Pozwana ogłosiła przetarg na dzierżawę. Zgodnie z warunkami przetargu nieruchomość miała zostać oddana w dzierżawę na okres 29 lat i 11 miesięcy. Dzierżawca winien prowadzić w obiekcie działalność hotelowo – gastronomiczną, szkoleniową i kulturalną. Zobowiązać miał się do renowacji obiektu w celu przystosowania go do prowadzenia takiej działalności ze wskazaniem daty zakończenia prac oraz wysokości sum, które miały zostać zaangażowane w renowację w poszczególnych latach. Czynsz dzierżawny wynosić miał w pierwszych 15 latach po 1.000 zł miesięcznie, w następnym okresie miał zostać zwaloryzowany według wartości rynkowej. Dzierżawca miał nadto uiszczać opłaty związane z eksploatacją pałacu. Powód był jedynym oferentem. Wskazał, iż gotów był zainwestować w renowację Zespołu (...) w pierwszym roku dzierżawy 600.000 zł, a w każdym z trzech następnych lat po 1 mln zł. Przedstawił zaakceptowany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków harmonogram prac w pierwszym roku dzierżawy. Przystał na proponowany projekt umowy dzierżawy. 25 lipca 2003 r. pomiędzy Miastem i G. S. jako wydzierżawiającymi a M. K. (2) jako dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy części działki nr (...) o powierzchni 6,42 ha. Zabudowę działki stanowiły: pałac, pawilony boczne, dwa budynki mieszkalne i dwa budynki gospodarcze przy lewej oficynie. Zgodnie z § 3 umowy dzierżawy powód zobowiązał się m. in. do: przeprowadzenia renowacji zabytku zgodnie z obowiązującymi przepisami i decyzjami Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przystosowania dzierżawionego obiektu do prowadzenia działalności hotelowo-gastronomicznej, szkoleniowej, kulturalnej do 25 lipca 2007 r. Po przeprowadzeniu renowacji zabytków znajdujących się na nieruchomości powód był uprawniony do prowadzenia działalności hotelowo-gastronomicznej, szkoleniowej, kulturalnej przez dalszy czas trwania umowy. Wysokość czynszu została określona na 1.000 zł miesięcznie przez okres 15 lat od zawarcia umowy. Następnie wysokość czynszu miała być ustalona na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Zgodnie z § 7 punktem 1 umowy wszelkie nakłady dokonane przez powoda na nieruchomości miały stać się bezzwrotnie własnością wydzierżawiającego z dniem rozwiązania umowy, w związku z upływem terminu, na który została zawarta, a także w przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego przed upływem terminu w związku z niewywiązywaniem się dzierżawcy z warunków umowy. Wydzierżawiający mógł rozwiązać umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca nie wykonywał przejętych zobowiązań określonych w § 3 punktach 1 i 4 w ustalonym terminie albo stosował odstępstwa od zaleceń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Protokołem zdawczo-odbiorczym z 4 sierpnia 2003 r. Miasto i Gmina S. przekazała powodowi część działki położonej w S. przy ul. (...), obejmującej grunt zabudowany o powierzchni 6,42 ha, której częścią składową są obiekty zabytkowe: pałac, pawilony boczne (prawy i lewy), dwa budynki mieszkalne, dwa budynki gospodarcze przy lewej oficynie. Wszystkie budynki wymagały kapitalnego remontu, a stan budowlany był bardzo zły. Wraz z obiektem przekazano powodowi dokumentację remontowo-budowlaną. W wydzierżawionym obiekcie znajdowały się lokale, z których mieszkańcy wyprowadzili się dopiero w 2005 r. 29 sierpnia 2003 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w K. wydał zezwolenia nr (...) i nr (...) zmienione decyzjami z dnia 28 stycznia 2004 roku nr 68/04 i nr 69/04, decyzją z dnia 23 lutego 2004 roku nr 871/04 oraz decyzją z dnia 27 lutego 2004 roku nr 215/04, na wykonanie robót remontowo zabezpieczających przy pałacu i łącznikach arkadowych w zabytkowym Zespole (...) w S. oraz wykonanie prac remontowo-zabezpieczających przy budynkach oficyn w tym Zespole. 10 września 2003 r. powód zawarł umowę o roboty budowlane na prace remontowe obiektu. 6 października 2003 r. Kierownik Delegatury Służby Ochrony Zabytków w C. dokonał oględzin realizacji prac porządkowych oraz prac remontowo-budowlanych na terenie Zespołu. 30 października 2003 r. na podstawie decyzji nr (...) Starostwo Powiatowe w Z. zatwierdziło projekt budowlany i udzieliło pozwolenia M. K. (1) na prowadzenie prac remontowych budynków Zespołu (...) w S.. 11 grudnia 2003 r. przedstawiciel Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. dokonał lustracji Zespołu (...) nie wnosząc zastrzeżeń. 20 stycznia 2004 r. na podstawie protokołu odbioru robót stwierdzono, że wykonane zostały roboty remontowo-budowlane zespołu elektrowni wodnej. W kolejnym dniu roboty budowlane z uwagi na ostrą zimę muszą zostać wstrzymane. Decyzją nr (...) z 28 stycznia 2004 r. oraz kolejną decyzją nr (...) z 23 lutego 2004 r. (...) Wojewódzki

Konserwator Zabytków w K. zmienił na wniosek powoda decyzję nr (...) z 29 sierpnia 2003 r., a decyzją nr (...) z 28 stycznia 2004 r. zmienił na wniosek powoda decyzję nr (...) z 29 sierpnia 2003 r. zezwalając na rozszerzenie robót. 24 lutego 2004 roku powód złożył wniosek o udzielenie dotacji na prace remontowe i konserwatorskie przy dzierżawionym obiekcie z budżetu Generalnego Konserwatora Zabytków. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił na wykonanie określonego zakresu robót dotyczących prac remontowo-konserwatorskich dwóch kordegard na terenie Zespołu. Decyzją nr (...) Starostwo Powiatowe w Z. zmieniło decyzję o pozwoleniu na prowadzenie prac remontowych budynków Zespołu (...) w S. rozszerzając ich zakres w oparciu o decyzje konserwatorskie. Do końca października 2004 r. został wykonany remont budynku magazynu oraz budynku gospodarczego, roboty w zakresie robót murarskich łącznika arkadowego-lewego oraz remont tynków zewnętrznych pawilonu bocznego prawego. 3 listopada 2004 roku przedstawiciel Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. dokonał lustracji pałacu i łączników arkadowych, oficyny w Zespole (...) oraz ogrodzenia, nie wnosząc zastrzeżeń. 10 listopada 2004 r. odebrano roboty dotyczące remontu tynków zewnętrznych pawilonu bocznego-lewego. 12 grudnia 2004 r. zatwierdzono wykonanie remontu stolarki okiennej budynku głównego pałacu. Decyzją nr (...) z 21 grudnia 2004 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków w K. zezwolił na nieodpłatne wycięcie, od 21 grudnia 2004 r. do 21 grudnia 2006 r., 118 sztuk drzew i 125 m⁽²⁾ krzewów, na wykonanie ciec pielęgnacyjnych 22 sztuk drzew oraz na wykonanie nowych nasadzeń drzew i krzewów i przesadzenie 3 sztuk drzew. Protokołem odbioru robót z 6 kwietnia 2005 r. stwierdzono wykonanie prac w zakresie remontu stolarki pawilonu bocznego-lewego. W lipcu 2005 r. stwierdzono wykonanie robót murarskich łącznika arkadowego-prawego oraz robót ślusarskich łącznika arkadowego-prawego. W sierpniu 2005 r. odebrano roboty malarskie łącznika arkadowego-prawego. We wrześniu 2005 r. wykonano remont fragmentu dachu budynku głównego pałacu, 8 listopada 2005 roku odebrano roboty tynkarskie łącznika lewego, 5 grudnia 2005 r. zatwierdzono wykonanie remontu stolarki pawilonu bocznego-prawego, natomiast 14 stycznia 2006 roku stwierdzono wykonanie robót remontowych pawilonu przybramowego lewa kordegarda. Decyzją nr (...) z 30 grudnia 2005 roku zmieniono pozwolenie nr 222/04 poprzez przedłużenie terminu jego ważności do dnia 31 grudnia 2007 r. W marcu 2006 r. wykonano remont wewnątrz pawilonu bocznego-prawego oraz renowację parku między bramami wjazdowymi, a w kwietniu 2006 r. remont ogrodzenia-dziedzińca, prace porządkowe dziedzińca wewnętrznego i remont ogrodzenia oraz roboty porządkowe i pielęgnacyjne ogrodu włoskiego i nasadzenia. Przedstawiciel Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. dokonał lustracji kordegardy w Zespole (...) oraz parku pałacowego, nie wnosząc zastrzeżeń. Na podstawie pozwoleń nr(...) z 13 lipca 2006 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił na zmianę sposobu użytkowania budynku prawej i lewej kordegardy polegającą na zmianie funkcji mieszkalnej na usługową. Decyzją nr (...) z 9 marca 2007 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwolił na nieodpłatne usunięcie 10 sztuk drzew. Decyzją nr (...) z 29 marca 2007 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków uchylił decyzję nr (...) z 13 lipca 2006 r. Protokołami z 30 października 2007 r. odebrano roboty murarskie łącznika arkadowego-lewego, roboty malarskie łącznika arkadowego-prawego, roboty tynkarskie łącznika lewego, roboty remontowe pawilonu przybramowego lewej kordegardy, prace w zakresie renowacji parku między bramami wjazdowymi, remont ogrodzenia dziedzińca, roboty fundamentowe, izolacyjne, rozbiórkowe, remont stolarki okiennej, renowację tynków wewnętrznych i instalacji kordegardy prawej, instalację oświetlenia zewnętrznego obiektów i parku, zabudowę stropu nad piwnicą, roboty wewnętrzne tynkarskie, malarskie, instalację wodno-kanalizacyjną z szambem zewnętrznym, centralne ogrzewanie w pawilonie kordegardy lewej, roboty tynkarskie i malarskie elewacji pawilonu bocznego prawego, roboty fundamentowe, izolacyjne i murarskie oraz tynkarskie i ślusarsko-kowalskie ogrodzenia frontowego od ulicy (...). Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy S. orzeczono o lokalizacji inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania Zespołu (...), na działce nr (...) poprzez zmianę sposobu użytkowania oficyny lewej i prawej tego Zespołu z przeznaczeniem na budynek gastronomiczno-hotelowy oraz zmianę sposobu użytkowania pałacu z przeznaczeniem na budynek gastronomiczno-konferencyjny. Pozwoleniem z listopada 2007 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków zezwolił na wykonanie remontu fragmentu ogrodzenia zabytkowego Zespołu (...) w S. (część ogrodzenia od strony ulicy (...)). 30 grudnia 2005 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją numer (...) przedłużył termin zakończenia robót do 31 grudnia 2007 r. Wszystkie prace na terenie Zespołu (...) w S. powód dokonywał w porozumieniu i w oparciu o decyzje Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Termin wykonania poszczególnych prac uwarunkowany był nie tylko możliwościami finansowymi powoda, ale i zaleceniami artykułowanymi w decyzjach oraz przebiegiem procesu budowy. W dniu 25 lipca 2007 r. zakres wykonanych prac

nie pozwalał na podjęcie przez powoda działalności. Pozwana dokonała oględzin stanu zaawansowania robót i z dniem 29 listopada 2007 roku Burmistrz Miasta i Gminy S. rozwiązał umowę dzierżawy zawartą z M. K. (1) bez zachowania terminu wypowiedzenia. Przyczyną rozwiązania umowy było nie wykonanie przyjętych przez powoda zobowiązań określonych w § 3 punkt 1 umowy. Uchwałą nr 126/ (...) Rady Miasta i Gminy S. z 20 października 2011 r. wyrażono zgodę na sprzedaż nieruchomości. Powód w dniu 18 stycznia 2008 r. wydał nieruchomość pozwanej. Powód wykonał prace udokumentowane protokołami oględzin z 30-31 lipca 2007 r. oraz z 9 stycznia 2008 r., a to: naprawę i odnowienie stolarki okiennej z odtworzeniem brakujących lub całkowicie zniszczonych okien; prace porządkowe polegające na usunięciu gruzu i śmieci z wnętrza; kraty w oknach parteru; zabezpieczenie otworów w części piwnicznej w elewacji wschodniej; zabezpieczenie ścian fundamentowych poprzez ich malowanie; wykonanie wylazu na dach; odtworzenie drzwi tarasowych w parterze w elewacji wschodniej wraz z kratami wewnętrznymi; zabezpieczenie przed opadami atmosferycznymi poprzez uzupełnienie brakujących elementów rur spustowych, rynien, obróbek i naprawę istniejących rynien; bieżącą reperację pokrycia dachowego; oświetlenie zewnętrzne; odgruzowanie piwnic i parteru; wykonanie w części pomieszczeń tynki i posadzki betonowe; zamontowano nową instalację elektryczną wewnętrznych pomieszczeń piwnicy; uzupełniono instalację elektryczną; na piętrze uporządkowano pod prace remontowe pomieszczenia; na strychu pomieszczenia uporządkowane, otynkowane, wybialkowane, wykonano wylewki betonowe pod posadzki, uzupełniona instalacja elektryczna wewnętrzna; w oficynie prawej południowej wykonano: naprawę tynków zewnętrznych; malowanie elewacji; reparację stolarki okiennej; odnowienie drzwi zewnętrznych w elewacjach szczytowych; wyremontowanie opaski okapowej wokół budynku; naprawę instalacji deszczowej (zabezpieczenie); obróbki blacharskie wokół kominów; miejscowe naprawy pokrycia dachu; prace bieżące wewnątrz obiektu (malowanie pomieszczeń, naprawy instalacji elektrycznej); w oficynie lewej północnej wykonano: naprawę stolarki okiennej; wstawiono dodatkowe skrzydła drzwi zewnętrznych w elewacji zachodniej i elewacji wschodniej; skuto tynki zewnętrzne; izolację pionową przeciwwilgociową ścian piwnic w północno-zachodnim narożu budynku; naprawę opasek przeciwokapowych z uzupełnieniami i z izolacją; zabezpieczenie połączenia dachowej między lukarnami od strony północnej; w łącznikach arkadowych między pałacem i oficynami wykonano: demontaż balustrad tarasów nad łącznikami; renowację tynków zewnętrznych z zachowaniem wystroju i tynków wewnętrznych (nie wykonano tynków w części łącznika lewego-północnego); izolacje fundamentów z wyjątkiem fragmentu łącznika prawego południowego w części południowej; wyreperowano kraty ażurowe w arkadach łączników i wstawiono zrekonstruowane ażurowe wrota bram przejściowych przez łączniki; wykonano obróbki blacharskie na obrzeżach tarasów łączników wraz z wykonaniem pokrycia z papy; pomalowano podkładem ściany; izolacje pionowe przeciwwilgociowe ścian fundamentów wraz z wykonaniem opaski okapowej wzdłuż ścian; naprawę ubytków i pęknięć ścian i gzymsów; renowację elewacji poprzez naprawę tynków z zachowaniem oryginalnej faktury tynków; naprawę kominów i więźby dachowej; naprawę i uzupełnienie pokrycia dachowego; nowe obróbki blacharskie gzymsów, parapetów oraz nowe rynny i rury spustowe; renowację stolarki okiennej; renowację schodów wewnętrznych drewnianych na piętro; nową instalację elektryczną wewnętrzną; tynki wewnętrzne z malowaniem; nowe otwory okienne w istniejących wnękach i nowe okna drewniane; na parterze nową posadzkę z płyt ceramicznych w korytarzu, pomieszczeniu kuchennym, pomieszczeniach WC na parterze i piętrze, płytki ceramiczne na ścianach WC, kuchni i aneksie kuchennym na parterze i piętrze; odrestaurowano nowe ścianki działowe dla potrzeb wydzielenia oddzielnych pomieszczeń WC i pomieszczenia w kuchni; wykonano instalację wentylacyjną, instalację wodno-kanalizacyjną i centralnego ogrzewania (bez grzejników c.o.); wykonano oświetlenie zewnętrzne budynku; w kordegardzie prawej-południowej wykonano: izolację pionową trzech ścian fundamentowych z pozostawieniem wykopu przy projektowanym zejściu do projektowanej piwnicy; chodniki okapowe; reparację stolarki drzwi wejściowych ze wstawieniem dodatkowych zewnętrznych skrzydeł; skuto część tynków wewnętrznych w obrębie parteru z przygotowaniem bruzd pod projektowaną instalację elektryczną; usunięto drewnianą podłogę w dwóch pomieszczeniach parteru; wykonano reparacje i wzmocnienie fundamentów ogrodzenia wraz z wykonaniem pionowych izolacji przeciwwilgociowych i wykonaniem skarpy; spionowanie części ogrodzenia, słupów i cokołów; zreparowano ubytki murów i tynków murowanych części ogrodzenia i sterczyn wieńczących słupy (z odtworzeniem części sterczyn); naprawiono stalowe przesła ogrodzenia z częściowym odtworzeniem brakujących elementów; zrekonstruowano stalowe ażurowe wrota w północnym odcinku ogrodzenia; naprawiono ślusarkę bramy głównej prowadzącej na dziedziniec; pomalowanie murowane części ogrodzenia farbą podkładową; zrekonstruowano dwie ażurowe (z kutego żelaza) furtki przy bramie głównej prowadzącej na dziedziniec; wzmocniono fundamenty; usunięto

drzewa; wykonano cięcia pielęgnacyjne i nasadzenia; zniwelowano i uporządkowano teren, posadzono trawę, wykonano wał przeciwpowodziowy. Wartość rynkowa praw do części działki nr (...) o powierzchni 6,42 ha wraz z zabudową zabytkowym Zespołem (...) w S. przy ulicy (...), według stanu przedmiotowej nieruchomości i poziomu cen na 25 lipca 2003 r. wynosiła 831.670 zł. Od 25 lipca 2003 r. do 18 stycznia 2008 r., wartość rynkowa praw do tej części nieruchomości z uwzględnieniem jej stanu na 25 lipca 2003 r. (przed nakładami) i w poziomie cen na 18 stycznia 2008 r. wynosi 1.106.120 zł. Natomiast według stanu tej nieruchomości na 18 stycznia 2008 r. (z nakładami) i poziomu cen na 18 stycznia 2008 r. rynkowa wartość praw wynosi 4 .80.990 zł. Rynkowa wartość nakładów dokonanych przez powoda na wskazanej części działki nr (...), w tym nakładów zabezpieczająco remontowo renowacyjnych, zrealizowanych w stosunku do zabytkowych budynków Zespołu oraz nakładów pielęgnacyjno rekultywacyjnych i nowych nasadzeń zrealizowanych na terenie zabytkowego parku, według stanu nieruchomości i poziomu cen na 18 stycznia 2008 r. wynosi 3.374.870 zł (4.480.990 zł minus 1.106.120 zł). Kwota ta nie obejmuje wzrostu wartości nieruchomości na skutek nakładów poniesionych na sąsiadującej działce nr (...) w postaci remontu małej elektrowni wodnej, objętych wyrokiem Sądu Rejonowego w (...) z 1 lutego 2011 r. w sprawie IC 234/08. Chcąc zsumować nakłady na działkę nr (...) i nakłady na działkę nr (...) należałoby je dodać, co dałoby kwotę 3.385.390,86 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że prawomocnym wyrokiem została przesądzona zasada odpowiedzialności pozwanej wobec powoda M. K. (1) z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na Zespół (...) w S.. Sporny był sposób rozliczenia poniesionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość nakładów i ich wartość. Sąd pierwszej instancji wskazał, że wysokość poczynionych na nieruchomość nakładów ustalił zgodnie ze zaleceniami Sąd Apelacyjny w Katowicach zawartymi w wyroku z 12 lipca 2017 r., sygn. akt I ACa 1228/16, przez określenie, o ile wzrosła wartość nieruchomości w wyniku poczynionych na nią nakładów, oceniana w chwili zwrotu rzeczy. Wskazał, że powód nie mógł domagać się zwrotu tego, co wydatkował na wykonanie prac remontowych, a jedynie świadczenia odpowiadającego wzrostowi wartości nieruchomości na skutek poczynionych nakładów. Sąd Okręgowy w celu wyliczenia wysokości tej należności dopuścił dowód z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości M. B., specjalistki z zakresu wyceny m.in. nieruchomości zabytkowych. Biegła ustaliła, że doszło do wzrostu wartości rynkowej nieruchomości w dniu jej zwrotu wydzierżawiającemu na skutek nakładów poczynionych przez powoda jako dzierżawcę i wyliczyła o jaką kwotę. Wskazał, że wycena biegłej różni się od wyceny dokonanej, dla potrzeb sprzedaży nieruchomości, przez rzeczoznawcę majątkowego M. G. 7 maja 2018 r. na zlecenie pozwanego pozwanej, który oszacował wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej Zespołem (...) na 2.804.300 zł. Rzeczoznawca przyjął stan działki oraz ceny nieruchomości na datę wyceny (ogłędziny odbyły się 13 marca 2018 r.). Wartość nieruchomości po wydaniu jej pozwanej spadła, bowiem na nieruchomości nie były kontynuowane prace konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane, ani też prace zabezpieczające Nieruchomość ulegała niszczeniu i degradacji. Stąd różnice w jej wartości w 2008 i w 2018. Sąd Okręgowy wskazał, że M. G. dokonał wyceny przedmiotowej nieruchomości w operacie szacunkowym z 26 lutego 2009 r. na 5.950.300 zł, a biegła sądowa M. B. wyceniła nieruchomość 18 stycznia 2008 r. na 4.480.990 zł. Wartości te rażąco nie odbiegają od siebie, a różnicę uzasadnia ogólny wzrost cen. Natomiast w operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie pozwanej wartość nieruchomości na 19 maja 2003 r. (czyli przed zawarciem umowy dzierżawy i przed dokonaniem nakładów) określono na 533.000 zł, niższą niż podana na 25 lipca 2003 r. w opinii biegłej M. B. (831.670 zł). Dokonane przez powoda nakłady zabezpieczająco-remontowo-konserwatorskie nie były nakładami zbytkownymi, tylko nakładami użytecznymi, które stanowiły przysporzenie na rzecz właściciela. W celu oszacowania wzrostu wartości dzierżawionej części nieruchomości na skutek poniesionych przez powoda nakładów oszacowano zatem wartość rynkową części przedmiotowej nieruchomości przed jej dzierżawą oraz wartość rynkową części przedmiotowej nieruchomości na dzień jej zwrotu wydzierżawiającemu z uwzględnieniem poniesionych na nią nakładów. Wartość dokonanych przez powoda nakładów użytecznych stanowi różnicę wartości rynkowej dzierżawionej części nieruchomości z uwzględnieniem jej obu stanów oraz z uwzględnieniem zmiany cen od 25 lipca 2003 r. do 18 stycznia 2008 r. Rynkowa wartość nakładów dokonanych na części działki nr (...), w tym nakładów zabezpieczająco-remontowo-renowacyjnych oraz nakładów pielęgnacyjno-rekultywacyjnych i nowych nasadzeń zrealizowanych na terenie zabytkowego parku, według stanu nieruchomości i poziomu cen na 18 stycznia 2008 r. wynosi 3.374.870 zł. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powoda co do kwoty 5.064.292,93 zł, na którą składają się: 3.374.870 oraz wyliczone od 3.374.870 ustawowe odsetki za opóźnienie od 2 grudnia 2008 r. do dnia 25 stycznia 2009 r. w wysokości 64.307,45

zł. Kwota 1.625.115,48 zł stanowi odsetki ustawowe za opóźnienie dochodzone w piśmie rozszerzającym powództwo od 26 stycznia 2009 r. do 9 października 2012 r. od kwoty 3.374.870 zł). Rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na treści art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c., art. 481 § 1 i § 2 k.c. i art. 482 1 k.c. Nie znalazł podstaw do miarkowania kwoty zasądzonej od pozwanej na rzecz powoda, wskazując, że w sprawie nie ma zastosowania ani art. 362 k.c., który dotyczy roszczenia odszkodowawczego ani też art. 484 § 2 k.c., który dotyczy kary umownej. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając, a o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku w zakresie punktu 1, 3 i 4 wniosła pozwana i zarzuciła naruszenie:

a) art. 318 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że wyrokiem wstępnym Sądu Okręgowego w Częstochowie z 22 grudnia 2010 r. została przesądzona zasada odpowiedzialności pozwanej wobec powoda z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na Zespół (...) w S., podczas gdy wyrok ten uznał za uzasadnione co do zasady wyłącznie roszczenie o odsetki, będące wówczas wyłącznym przedmiotem procesu;

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów poprzez ustalenie, że powód poczynił na nieruchomości pozwanej nakłady w wysokości 3.374.870 zł na skutek sprzecznej z zasadami logiki oceny opinii biegłego M. B. z 31 sierpnia 2018 r. oraz ustnej opinii uzupełniającej z 27 listopada 2018 r., podczas gdy opinie te nie zawierają odpowiedzi na pytanie sądu, zostały oparte na stanie nieruchomości sprzecznym ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym oraz na analizie transakcji sprzedaży dotyczących nieruchomości niepodobnych;

c) art. 227 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 286 k.p.c. poprzez niedopuszczenie wnioskowanego przez pozwaną dowodu z opinii innego biegłego, podczas gdy opinia biegłego sądowego M. B. z 31 sierpnia 2018 r. oraz ustna opinia uzupełniająca z 27 listopada 2018 r., nie udzielały odpowiedzi na pytania Sądu pierwszej instancji, są oparte o stan nieruchomości sprzeczny ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym oraz o analizę transakcji sprzedaży dot. nieruchomości niepodobnych;

d) art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu nakładów na nieruchomość powoda w wysokości wyższej od ich wartości w chwili zwrotu nieruchomości.

Skarżąca podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych przez powoda na Zespół (...) w S. oraz odsetek za opóźnienie od tej należności od 10 października 2009 r. Wskazała, że zarzut ten dotyczy w szczególności roszczenia o zwrot wartości nakładów ustalonego przez Sąd pierwszej instancji na kwotę 3.374.870 zł.

Pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę na skutek apelacji pozwanej, w granicach zaskarżenia i podniesionych zarzutów, zważył co następuje.

Brak było podstaw do odrzucenia apelacji pozwanej. Powód wniosek o odrzucenie apelacji uzasadnił nieuiszczeniem opłaty od apelacji. Pozwana postanowieniem Sądu Okręgowego z 21 listopada 2016 r. (k. 2209) została zwolniona od kosztów sądowych w całości. Zwolnienie to obejmowało zatem również opłatę od apelacji. Wbrew twierdzeniom powoda nie ma przepisu, który przewidywałby w sytuacji odmowy odrzucenia apelacji wydanie odrębnego postanowienia.

Z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia należności głównej oraz ustawowych odsetek od tej należności od 10 października 2009 r. apelacja zasługiwała na uwzględnienie co do należności głównej oraz znacznej części odsetek ustawowych za opóźnienie.

Przede wszystkim należy wskazać, że zarzut przedawnienia ma charakter materialnoprawny. Skutkuje to dopuszczalnością jego podniesienia także w postępowaniu apelacyjnym, do czasu zamknięcia rozprawy przed Sądem drugiej instancji (tak Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z 19 sierpnia 2004 r., V CK 38/04, Lex nr 277325). W konsekwencji nie jest uzasadniony pogląd wyrażony przez powoda w odpowiedzi na apelację, że przedmiotowy zarzut, podniesiony w apelacji strony pozwanej, jest spóźniony czy też niedopuszczalny z uwagi na brak wcześniejszego jego podniesienia.

Skorzystanie przez dłużnika z przysługującego mu zarzutu przedawnienia co do zasady nie stanowi nadużycia prawa. Artykuł 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Celem art. 123 § 1 punkt 1 k.c. jest ochrona wierzyciela, który należycie dba o swoje sprawy i występuje do właściwych organów we właściwym terminie. Celem wskazanych norm prawnych nie jest natomiast umożliwienie wierzycielowi przedłużania w nieskończoność terminów przedawnienia i odsuwania w czasie decyzji o wystąpieniu z właściwym powództwem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16 stycznia 2014 r., I ACa 1194/13, LEX nr 1419154).

W niniejszej sprawie brak było podstaw do zastosowania art. 5 k.c. Powód na uzasadnienie twierdzenia, że podniesienie w apelacji zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa podmiotowego (k. 3026) wskazał, że skutkiem jego działań było zachowanie obiektu zabytkowego i poprawa jego stanu. Nie odniósł się w żaden sposób do wytoczenia powództwa (jego rozszerzenia o należność główną wraz z dalszymi skapitalizowanymi odsetkami ustawowymi) po upływie terminu przedawnienia. Nie podał z jakich przyczyn domagał się w pozwie jedynie skapitalizowanych odsetek za zamknięty okres, a nie należności głównej bądź części tej należności. Dodatkowo należy wskazać, iż nie zachodziła przeszkoda fiskalna w dochodzeniu należności głównej a nie jedynie skapitalizowanych odsetek ustawowych od tej należności. Po pierwsze powód uiścił opłatę od żądanych skapitalizowanych odsetek, a po wtóre rozszerzając powództwo o należność główną i dalsze skapitalizowane odsetki złożył wniosek o zwolnienie od kosztów sądowych i Sąd Okręgowy postanowieniem z 29 sierpnia 2016 r. (k. 2207) zwolnił powoda od kosztów sądowych w części dotyczącej rozszerzonego żądania pozwu. Powołanie, na uzasadnienie zastosowania art. 5 k.c. w odniesieniu do podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, na okoliczności dotyczące stanu nieruchomości w żaden sposób nie uzasadniają zastosowania art. 5 k.c.

Skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczające do oddalenia powództwa bez potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie, a ich badanie w takiej sytuacji staje się zbędne (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z 17 lutego 2006 r. III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 11 sierpnia 2010 r., I CSK 653/09, Lex nr 741022). W tej sytuacji Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności musiał ustosunkować się do zarzutów dotyczących kwestii przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem. Wskazać należy, iż skuteczność zarzutu przedawnienia nie jest związana z poprawnym powołaniem przepisu prawa materialnego decydującego o terminie przedawnienia roszczenia objętego sporem. Samo podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczające dla konieczności jego rozpoznania i nakazuje rozważenie przez sąd, jaki jest termin przedawnienia określonego roszczenia.

W pierwszej kolejności należy zatem odnieść się do zarzutu przedawnienia roszczenia powoda. Zarzut ten w odniesieniu do należności głównej oraz części dochodzonych odsetek, tj. od 10 października 2009 r., był zasadny.

Z uwagi na podniesiony w postępowaniu apelacyjnym zarzut przedawnienia Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe w zakresie składanych przez M. K. (1) wniosków o zawezwanie do próby ugodowej Gminy. Złożył on następujące wnioski:

a) w październiku 2008 r. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej 5,5 mln zł z odsetkami ustawowymi od doręczenia tego wniosku przeciwnikowi (k. 78), sprawa zarejestrowana pod sygn. I Co 1092/08, posiedzenie 1 grudnia 2008 r. (k. 85);

b) 24 lutego 2009 r. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej 161.383,56 zł stanowiącej skapitalizowane odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie 5,5 mln zł od 1 grudnia 2008 r. do 23 lutego 2009 r., posiedzenie 18 maja 2009 r., Gmina nie wyraziła zgody na zawarcie ugody wobec niezgodnienia kwoty należności głównej, sprawa zarejestrowana pod sygn. I Co 201/09;

c) 9 października 2009 r. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej kwoty 5,5 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi od 26 stycznia 2009 r., posiedzenie 24 listopada 2009 r., sprawa zarejestrowana pod sygn. I Co 1628/09;

d) 13 listopada 2010 r. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej kwoty 6.716.479,50 zł, w tym należność główna 5,5 mln zł oraz odsetkami ustawowymi od 2 grudnia 2008 r. do 25 stycznia 2009 r., uzasadnienie wniosku o treści tożsamej jak we wniosku z października 2008 r., na posiedzeniu w dniu 21 grudnia 2010 r. Gmina bez uzasadnienia odmówiła zawarcia ugody, sprawa zarejestrowana pod sygn. I Co 3043/10

e) 22 czerwca 2011 r. wniosek o zawiązanie do próby ugodowej kwoty 5,5 mln zł wraz z odsetkami ustawowymi od 26 stycznia 2009 r., uzasadnienie wniosku o treści tożsamej jak we wniosku z października 2008 r., posiedzenie 26 sierpnia 2011 r., za Gminę nikt się na posiedzenie nie stawił, sprawa zarejestrowana pod sygn. I Co 1267/11.

Odnosząc się do wniosków o zawiązanie do próby ugodowej należy wskazać, że zasadą jest, iż każde zawiązanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia, a tylko w pewnych sytuacjach kolejne próby mogą być uznane za bezskuteczne na podstawie art. 5 k.c. Treść powołanego przepisu nie daje podstaw do takiej jego wykładni, zgodnie z którą bieg przedawnienia przerywa się tylko na skutek pierwszego zawiązania do próby ugodowej. Przepis ten bowiem stanowi o przerwaniu biegu przedawnienia przez każdą wymienioną w nim czynność. Zatem ocenie podlegało, czy kolejne zawiązania do próby ugodowej dokonane przez powoda, nie stanowiły nadużycia prawa, o jakim mowa w art. 5 k.c. Pierwsze zawiązanie pozwanej do próby ugodowej dokonane zostało przez powoda w październiku 2008 r. i z dniem zakończenia posiedzenia w tej sprawie bieg przedawnienia zaczął płynąć od nowa i upływał z dniem 1 grudnia 2009 r. Pozew w sprawie niniejszej wniesiony został w dniu 9 października 2009 r. Przed upływem terminu przedawnienia, powód ponownie (w dniu 24 lutego 2009 r. oraz w dniu 9 października 2009 r.) zawiązał Gminę do próby ugodowej. Ponadto już w toku niniejszego postępowania w dniu 13 listopada 2010 r. i w dniu 22 czerwca 2011 r. powód złożył kolejne wnioski o zawiązanie do próby ugodowej. Złożenie wniosków z 24 lutego 2009 r., 9 października 2009 r. i 13 listopada 2010 r. stanowiło nadużycie prawa przez powoda. Należy bowiem wskazać, iż powodowi znane było stanowisko Gminy, która kwestionowała jego roszczenie zarówno co do zasady i co do wysokości. Ponadto uzasadnienie kolejnych wniosków było tożsame. Celem złożenia tych wniosków było jedynie wydłużenie okresu zaskarżalności wiarygodności przez doprowadzenie do kolejnej przerwy biegu przedawnienia. Nie stanowiły one czynności zmierzających bezpośrednio do dochodzenia roszczenia. M. K. (1) nie wskazywał w nich na żadne nowe okoliczności, które zresztą nie nastąpiły. Dopiero wniosek z 22 czerwca 2011 r. złożony został w zmienionych okolicznościach, gdyż w dniu 22 grudnia 2010 r. zapadł wyrok wstępny Sądu Okręgowego uznający roszczenie powoda za usprawiedliwione co do zasady. Wniosek ten jednakże został złożony już po upływie terminu przedawnienia roszczenia powoda o zwrot nakładów na nieruchomości pozwanej.

Powód dochodził zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej, którą dzierżawił na podstawie umowy z 25 lipca 2003 r. Pozwem wniesionym 9 października 2009 r. domagał się jedynie zasądzenia od pozwanej skapitalizowanych ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie 5,5 mln zł, stanowiących, zdaniem powoda, wysokość poniesionych przez niego nakładów na nieruchomości, za okres od 2 grudnia 2008 r. do 25 stycznia 2009 r. wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu. W uzasadnieniu żądania pozwu powód odwoływał się do treści umowy z 25 lipca 2003 r. oraz jednoznacznie wskazywał na poniesione nakłady na nieruchomości. Podał, że „przysługuje mu skuteczne prawo do domagania się zwrotu dokonanych na nieruchomości pozwanej nakładów” (k. 12). Tym samym brak obecnie podstaw do przyjęcia, że żądanie dochodzone pozwem nie stanowiło zasądzenia odsetek naliczonych

od dokonanych przez powoda nakładów na nieruchomości pozwanej, a jedynie zasądzenie odsetek naliczonych od należnego powodowi wynagrodzenia za wykonane roboty. Stron łączyła umowy dzierżawy, a nie umowa o roboty budowlane czy też umowa o dzieło. Strony w łączącej ich umowie nie zawarły przedmiotowo istotnych elementów tych umów. Zresztą Sąd Okręgowy uznając żądanie powoda za usprawiedliwione co do zasady odniósł się do żądania zwrotu nakładów a nie wynagrodzenia za roboty.

Nie było sporne, że powód wydał nieruchomości pozwanej (po rozwiązaniu umowy z 25 lipca 2003 r.) w dniu 18 stycznia 2008 r. i od tej daty rozpoczął bieg roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomości (art. 677 k.c.).

Z upływem terminu wskazanego w art. 677 k.c. przedawniają się roszczenia najemcy o zwrot nakładów na rzecz, niezależnie od tego, czy są to nakłady konieczne, czy też zmierzające do ulepszenia rzeczy (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSN 1981, nr 7, poz. 134; z 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSN 2001, nr 6, poz. 92; z 4 października 2001 r., I CKN 458/00, LEX nr 52717; z 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04; z 15 października 2009 r., I CSK 84/09, LEX nr 564967).

Roczny termin przedawnienia roszczenia został przerwany wnioskiem (zarejestrowanym pod sygn. I Co 1092/08) złożonym w październiku 2008 r. o zawezwanie do próby ugodowej 5,5 mln zł z odsetkami ustawowymi. Posiedzenie w tej sprawie odbyło się 1 grudnia 2008 r. (k. 85 akt I Co 1092/08). Nie doszło do zawarcia ugody. Roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów rozpoczął bieg na nowo od 1 grudnia 2008 r. i został przerwany, co do odsetek, złożeniem 9 października 2009 r. pozwu o zapłatę skapitalizowanych od 2 grudnia 2008 r. do 25 stycznia 2009 r. ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie 5,5 mln zł. W tym zakresie dochodzone roszczenie w zakresie skapitalizowanych odsetek nie uległo przedawnieniu.

Z przyczyn omówionych powyżej kolejne wnioski nie przerwały biegu terminu przedawnienia.

Niezależnie od powyższego, nawet przyjmując że każdy kolejny wniosek przerywał bieg terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, a nowy termin rozpoczynał bieg od dnia posiedzenia w każdej z tych spraw, to i tak ostatnie posiedzenie w sprawie I Co 1267/11 odbyło się 26 sierpnia 2011 r., a powód rozszerzył żądanie pozwu w piśmie procesowym nadanym w dniu 11 października 2012 r., a zatem po upływie roku od dnia posiedzenia w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej. Tym samym należność główna i część skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w jej zapłacie w dniu 11 października 2012 r. była przedawniona.

Przerwanie biegu przedawnienia następuje tylko w granicach żądania będącego przedmiotem procesu. Przerwaniu ulega bieg przedawnienia roszczenia objętego żądaniem i w takim rozmiarze, jaki został zgłoszony w żądaniu.

Przerwanie biegu przedawnienia, na podstawie art. 123 § 1 punkt 1 k.c., nastąpiło w granicach żądania pozwu, tj. w zakresie skapitalizowanych ustawowych odsetek za opóźnienie w zapłacie 5,5 mln zł za okres od 2 grudnia 2008 r. do 25 stycznia 2009 r. Nie nastąpiło natomiast co do należności głównej.

Wniesienie pozwu przerywa bowiem bieg przedawnienia tylko co do roszczeń objętych żądaniem pozwu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 listopada 2010 r., I PK 79/10). Powód w pozwie wniesionym 9 października 2009 r. domagał się jedynie skapitalizowanych odsetek ustawowych.

Pozew, w którym powód nie wystąpił z całym przysługującym mu w stosunku do pozwanego żądaniem, nie przerywa biegu przedawnienia co do tej części roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym, która pozostała poza żądaniem tego pozwu. Ryzyko związane z dochodzeniem jedynie części przysługującego powodowi roszczenia obciąża jego samego. Decydując się na dochodzenie roszczenia jedynie w części, wierzyciel musi pamiętać o tym, że wytoczenie powództwa przerywa bieg terminu przedawnienia jedynie w stosunku do tej części wierzytelności, której dochodzi pozwem. W stosunku do pozostałej części roszczenie może ulec przedawnieniu, jeżeli zostanie ona zgłoszona dopiero w toku postępowania. Przerwanie biegu przedawnienia następuje tylko w granicach żądania będącego przedmiotem procesu; przerwaniu ulega bieg przedawnienia roszczenia objętego żądaniem i w takim rozmiarze, jaki został zgłoszony

w żądaniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 października 2017 r., I ACa 1161/16 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 17 maja 2018 r., I ACa 1183/17).

Powyższego nie zmienia wydanie wyroku wstępnego, który przesądził, że powodowi przysługuje możliwość rozliczenia nakładów. Prawomocne rozstrzygnięcie zawarte w wyroku wstępnym dotyczy tylko roszczeń zgłoszonych wcześniej przed jego wydaniem (por. uchwała Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 1956 r., 4 CO 6/56, OSN 1957, nr 1, poz. 20 i postanowienie Sądu Najwyższego z 14 maja 2010 r., II CSK 561/09, „Izba Cywilna” 2011, nr 5, s. 39), co nie wyłącza późniejszego rozszerzenia powództwa. Na tamtym etapie postępowania powód domagał się skapitalizowanych odsetek ustawowych od poczynionych nakładów, a nie samych nakładów. Została co prawda przesądzona zasada odnosząca się do rozliczenia nakładów, jednakże nie oznacza to, że nastąpiła przerwa biegu terminu przedawnienia do żądania zwrotu tych nakładów, skoro nie były one wówczas objęte żądaniem pozwu. Dochodzone pozwem odsetki stanowiły świadczenie uboczne i roszczenie o te odsetki nie powstałoby, jeżeli nie przysługiwałaby należność główna. Z tej przyczyny należało przesądzić czy powodowi w ogóle przysługuje roszczenie o zwrot nakładów. Powyższe jednakże nie oznacza, że przesądzenie samej zasady spowodowało przerwę biegu terminu przedawnienia co do roszczenia, którego powód nie dochodził.

Powód żądanie pozwu rozszerzył w dniu 11 października 2012 r., po upływie terminu przedawnienia należności głównej. Należy jednak zaznaczyć, że w rozszerzonym żądaniu pozwu powód domagał się zapłaty nie tylko należności głównej ale również skapitalizowanych odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie 5,5 mln zł od 26 stycznia 2009 r. do 9 października 2012 r. Co do części tych odsetek (do 9 października 2009 r.) pozwana nie złożyła zarzutu przedawnienia.

Kwestia przedawnienia odsetek w sytuacji przedawnienia należności głównej została ostatecznie rozwiązana w uchwale z dnia 26 stycznia 2005 III CZP 42/2004 Sądu Najwyższego, w której wskazano, że: „Roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego”. W stanie faktycznym niniejszej sprawy wobec przedawnienia się roszczenia głównego z dniem 1 grudnia 2009 r. w tym też dniu nastąpiło przedawnienia roszczenia o odsetki.

W dacie rozszerzenia żądania pozwu (11 października 2012 r.) przedawniona była zatem należność główna oraz roszczenie o odsetki.

Pozwana podniosła jednakże zarzut przedawnienia co do należności głównej oraz odsetek od 10 października 2009 r.

Wobec skutecznego zgłoszenia przez pozwaną zarzutu przedawnienia powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie co do części dochodzonych odsetek ustawowych.

Kwota 64.307,45 zł stanowi ustawowe odsetki od 2 grudnia 2008 r. do 25 stycznia 2009 r. od 3.374.870 zł, natomiast kwota 311.320,20 zł stanowi ustawowe odsetki od 26 stycznia 2009 r. do 9 października 2009 r., którego to okresu nie obejmował podniesiony przez pozwaną w apelacji zarzut przedawnienia.

Pozostałe zarzuty apelacji okazały się nieuzasadnione. Sporna była wysokość poczynionych przez powoda nakładów na nieruchomość pozwanej. Wysokość tych nakładów należało ustalić przez określenie o ile wzrosła wartość nieruchomości w wyniku dokonanych nakładów, oceniana w chwili jej zwrotu. Powód nie mógł bowiem domagać się zwrotu równowartości wydatkowanych środków, a jedynie świadczenia odpowiadającego wzrostowi nieruchomości w wyniku dokonanych nakładów. Oznacza to, że powód mógł domagać się zwrotu nakładów, ale nie w wysokości rzeczywiście poniesionej, ale w takiej, w jakiej zwiększyły wartość nieruchomości.

Sąd Okręgowy, pomimo wskazania w uzasadnieniu wyroku, iż zasądził kwotę o jaką wzrosła wartość nieruchomości pozwanej, w chwili jej wydania, na skutek poczynionych przez powoda nakładów, to w rzeczywistości zasądził wyliczoną przez biegłą różnicę wartości nieruchomości z uwzględnieniem obu jej stanów oraz zmiany cen w okresie od 25 lipca 2003 r. do 18 stycznia 2008 r.

Dlatego, na etapie postępowania drugoinstancyjnego, koniecznym stało się uzupełnienie postępowania dowodowego o dowód w postaci opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w celu ustalenia o ile wzrosła wartość nieruchomości pozwanej na skutek dokonanych nakładów, ustalonych w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Pamiętać bowiem należy, że sąd drugiej instancji orzeka za podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Sąd odwoławczy nie ogranicza się wyłącznie do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji.

Z tego względu Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z opinii biegłej, przy czym biegła ta ustalała o ile wzrosła wartość dzierżawionej nieruchomości stanowiącej zespół pałacowo-parkowy w S. na skutek nakładów dokonanych przez powoda poprzez porównanie całego stanu kompleksu pałacowo-parkowego a dacie wydania pozwodowi (25 lipca 2003 r.) i stanu całego tego kompleksu w dniu jego zwrotu (18 stycznia 2008 r.) oraz jego wartość w dniu zwrotu (18 stycznia 2008 r.) według cen obowiązujących w tej dacie.

Według opinii biegłej sądowej wartość nieruchomości wskutek dokonanych przez powoda nakładów wzrosła o 3.385.880 zł.

Podstawą do ustalenia przez Sąd Apelacyjny wartości nakładów zwiększających wartość przedmiotowej nieruchomości była opinia biegłej, która oszacowała, że nakłady poczynione przez powoda zwiększyły wartość nieruchomości pozwanej o 3.385.880 zł. Pozwana zaskarżyła wyrok, którym Sąd pierwszej instancji zasądził od niej kwotę 3.374.870 zł oraz odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie tej kwoty. Powód nie złożył apelacji od wyroku.

Sąd Apelacyjny miał na uwadze treść art. 384 k.p.c., z którego wynika zakaz reformationis in peius. Polega on na tym, że sąd nie może uchylić lub zmienić wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację. Może to zrobić jedynie, gdy strona przeciwna również wniosła apelację. Przyjęcie do wyliczenia wysokości odsetek ustawowych wyższej kwoty niż zasądzona w zaskarżonym wyroku stanowiłoby naruszenie zasady z art. 384 k.p.c.

Żaden z zarzutów pozwanej odnoszący się do prawidłowości sporządzonej przez biegłą opinię nie był zasadny.

Biegła odniosła się do całego kompleksu pałacowo-parkowego usytuowanego na działce nr (...) o powierzchni 9,2090 ha. Biegła na podstawie protokołu z 9 stycznia 2008 r. przyjęła zakres wykonanych prac w odniesieniu do poszczególnych obiektów tego kompleksu. Należy podkreślić, że w protokole zostało zawarte wspólne stanowisko stron. Wskazała na zmianę stanu techniczno-użytkowego nieruchomości w okresie od jej oddania powodowi do jej zwrotu. Biegła do porównania na 18 stycznia 2008 r. przyjęła zespoły pałacowo-parkowe, a zatem nieruchomości o tożsamym charakterze. Odnosząc się do stanu nieruchomości biegła, zgodnie z definicją zawartą w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomości, odniosła się do stanu prawnego i techniczno-użytkowego nieruchomości. Wzięła pod uwagę, iż po oddaniu powodowi nieruchomości w dzierżawę przez kolejne miesiące występowały ograniczenia w prowadzeniu prac remontowych, co miało wpływ na wycenę nieruchomości na ten dzień. W protokole zdawczo-odbiorczym z dnia wydania nieruchomości powodowi (25 lipca 2003 r.) wskazano na bardzo zły stan wszystkich obiektów. Również w operacie szacunkowym z 19 maja 2003 r. wykonanym na zlecenie pozwanej przyjęto „duże” zużycie techniczne budynków i „słaby” stan parku. Szacunkowa wartość nieruchomości została w nim określona na 533.000 zł. Biegła zwróciła uwagę na zakres remontu wykonanego przez powoda i charakter tych prac.

Dodatkowo należy wskazać, w odniesieniu do zarzutu różnicy wartości nieruchomości, iż opinia wykonana w 2018 r. na zlecenie pozwanej szacująca wartość nieruchomości na 2.804.300 zł została sporządzona dla potrzeb sprzedaży tej nieruchomości i do jej opracowania przyjęto stan nieruchomości oraz poziom cen na 13 marca 2018 r. (dzień oględzin nieruchomości i dokonania jej wyceny). Należy powtórzyć, iż przed kolejne 10 lat, tj. po wydaniu nieruchomości pozwanej (18 stycznia 2008 r.) na nieruchomości nie były wykonane żadne prace konserwatorskie ani zabezpieczające,

nieruchomość ulegała niszczeniu, co uzasadnia różnice w jej wartości. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny podzielił wnioski opinii biegłej, która szczegółowo ustosunkowała się do zarzutów pozwanej zgłoszonych do jej opinii.

Z podanych wyżej względów zaskarżony wyrok został zmieniony na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. przez obniżenie zasądzonej na rzecz powoda kwoty w sposób opisany w sentencji, zaś w dalej idącym zakresie apelacja pozwanej, na podstawie art. 385 k.p.c., podlegała oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zarówno przed Sądem Okręgowym oraz w postępowaniu apelacyjnym, oparto na art. 102 k.p.c., mając na uwadze, że zarzut przedawnienia roszczenia został zgłoszony dopiero na końcowym etapie postępowania (w postępowaniu apelacyjnym). Sąd Apelacyjny uznał, że do „wypadków szczególnie uzasadnionych” w rozumieniu art. 102 k.p.c., jako okoliczność związana z przebiegiem procesu, należy podniesienie po kilku latach trwania tego procesu zarzutu przedawnienia. Wobec wydania w sprawie wyroku wstępnego powód miał uzasadnione podstawy do przyjęcia, że jego roszczenie przynajmniej częściowo jest słuszne.

SSA Joanna Naczyńska SSA Małgorzata Wołczańska SSA Katarzyna Żymelka