

Sygn. akt V ACa 449/18

V ACz 539/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2020r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Stojek
Sędziowie:	SA Aleksandra Janas SA Irena Piotrowska (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2020r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko T. W. i S. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 18 lipca 2018r., sygn. akt I C 79/16

oraz zażalenia powódki na postanowienie Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 26 września 2018r., sygn. akt I C 79/16

1. oddala apelację;
2. umarza postępowanie zażaleniowe;
3. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Irena Piotrowska	SSA Grzegorz Stojek	SSA Aleksandra Janas
----------------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt V ACa 449/18

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o. o. w G. ostatecznie domagała się zasądzenia od pozwanych T. W. i S. T. solidarnie kwoty 1 262 574, 69 zł

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nienależnego świadczenia, ewentualnie odszkodowania za bezprawne działanie pozwanych.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazano na następujące ustalenia faktyczne oraz ich ocenę prawną.

Pozwani są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej na obszarze (...) dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadził KW nr (...), oraz właścicielami budynków na tejsze nieruchomości, a także współwłaścicielami nieruchomości objętej KWS nr (...), przy czym pozwany T. W. posiada udziały w prawie użytkowania wieczystego i we własności budynków, jako majątek wspólny małżonków.

W dniu 7 lutego 2006 r. pozwani sprzedali powódce prawo użytkowania wieczystego jednej z działek wchodzących w skład tej nieruchomości (nr (...) o powierzchni 3,0734 ha) oraz własność stanowiącego odrębną nieruchomość budynku hali produkcyjnej wraz z infrastrukturą (suwnicami) za kwotę 14 500 000 zł plus VAT. Umowa została zawarta pod warunkiem, że zarządzający strefą nie wykona prawa pierwokupu. Nadto pozwani podarowali powódce po ¼ swoich udziałów wynoszących po 1/20 części w prawie użytkowania wieczystego działek o numerach (...) oraz (...) o łącznej powierzchni 0,0375 ha z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) (wartość darowizny 2000 zł). Oprócz tego pozwani zobowiązali się sprzedać powódce:

1. całe swoje udziały:

- w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu o powierzchni 0,5404 ha powstałych z podziału działki nr (...) przy granicy z działkami (...) oraz (...) oraz w prawie użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,2450 ha powstałej z podziału działki (...) przy granicy z działki (...) – z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...);

- w działce gruntu o powierzchni 0,1022 ha powstałej z podziału działki nr (...) przy granicy z działkami nr (...) i nr (...) z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...);

- w działce gruntu o powierzchni 0,0662 ha powstałej z podziału działki nr (...) przy granicy z działką nr (...) z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...);

- w działce gruntu o powierzchni 0,0917 ha powstałej z podziału działki nr (...) przy granicy z działką nr (...) z nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...);

2. całe swoje udziały w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,6691 ha i we własności znajdujących się na tych działkach budynków oraz w prawie użytkowania wieczystego działki o powierzchni 0,1981 ha powstałej z podziału działki nr (...) przy granicy z działką (...) z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...);

- za wskazaną cenę w terminie wskazanym przez powódkę jednak nie wcześniej niż po upływie czterech lat od dnia zawarcia umowy bądź w terminie wskazanym przez pozwanych nie krótszym niż sześć miesięcy od daty wezwania powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nadto pozwani zobowiązali się do: zapłaty kary umownej w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek nr (...)i (...) i własności budynków oraz prawa użytkowania wieczystego działki powstałej z podziału działki (...) we wskazanym przez powódkę terminie w wysokości 2 000 000 złotych; przeprowadzenia remontu i adaptacji na cele biurowe budynku administracyjno – socjalnego z łącznikiem położonego na działce (...) do 31.12.2006, a nadto prace umożliwiające rozpoczęcie produkcji w hali wschodniej do 30 maja 2007 roku; ustawienia na działce (...) w terminie 30 dni od wezwania przez powódkę ogrzewanego biura kontenerowego do czasu zakończenia remontu budynku administracyjno – socjalnego, a następnie udostępnienia powódce parter tego budynku wraz z łącznikiem do czasu nabycia tego budynku wraz z prawem do gruntu przez powódkę; udostępnienia powódce do korzystania połowę pomieszczeń biurowych na parterze biurowca położonego w G. przy ul. (...) po lewej stronie od wejścia – do czasu udostępnienia biur kontenerowych; dokonania podziału geodezyjnego działek(...), (...), (...), (...), (...), w wyniku której powstaną działki na cele budowlane

w terminie 6 miesięcy od zawarcia umowy, a w przypadku uchybienia terminowi zapłacenia powódce kary umownej w wysokości 500 000 zł; w przypadku wykrycia na oznaczonych działkach zanieczyszczeń, które powstały przed zawarciem umowy - ponieść koszty rekultywacji, usunięcia zanieczyszczeń lub ich neutralizacji oraz zapłacić wszelkie związane

z tym opłaty i kary; ustanowienia nieodpłatnej i bezterminowej służebności przejazdu

i przechodu w sposób oznaczony w umowie; dostarczenia zgody na wykreślenie hipotek do dnia 30 września 2006 roku oraz odpisów ksiąg wieczystych (...), (...), (...), (...)

z których będzie wynikało, że działki IV tych ksiąg są wolne od wpisów – do końca 2006r.

Z kolei powódka zobowiązała się do: zapłaty kary umownej 2 000 000 zł, gdy to z jej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży działek nr (...) i (...)

i własności budynków oraz prawa użytkowania wieczystego działki powstałej z podziału działki (...); przekazania w formie darowizny na wskazany cel społeczny kwoty 150 000 zł

w terminie 14 dni od zawarcia umowy.

W toku procesu w dniu 30 września 2016r. żona pozwanego W. D. W. złożyła oświadczenie, że potwierdza ważność zawarcia ww. umowy oświadczając nadto, iż pozwany prowadząc negocjacje odnośnie nabycia przez powódkę nieruchomości działał również w jej imieniu.

Ustalono, że czasie pertraktacji przed zawarciem umowy powodowa spółka dawała do zrozumienia, że zamierza docelowo wykupić budynek. O wiarygodności zamiarów miało świadczyć żądanie wpisania kary umownej za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Wpisanie okresu czteroletniego był podyktowane tym, że powódka chciała inwestować środki, a nie przeznaczać je na kupno nieruchomości. Strony wpisały do umowy okres czteroletni ale powodowa spółka dawała do zrozumienia, że wykup nastąpi dużo szybciej. Po około roku od zawarcia umowy toczyły się między stronami rozmowy na temat nabycia nieruchomości.

Po dalszych 2 – 3 latach pozwani zorientowali się, że powódka przeciąga sprawę i do zawarcia umowy przyrzeczonej tak naprawdę nie dąży. Pozwani dawali to do zrozumienia

w trakcie spotkań że ponoszą koszty utrzymania nieruchomości faktycznie z niej nie korzystając, a nie otrzymują w zamian żadnych korzyści. Powódka przez cały czas deklarowała, że jest zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej.

Pismem z 11 września 2012r. pozwani wezwali powódkę do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziałów w prawie użytkowania wieczystego działek nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 0,6691 ha i we własności znajdujących się na tych działkach budynku administracyjno – socjalnego z łącznikiem oraz w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu (...) przy granicy z działką (...) z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) pod rygorem skutków z par. 9 umowy (obowiązek zapłaty kary umownej). Powołując się na treść umowy pozwani wyznaczyli termin zawarcia

umowy przyrzeczonej na dzień 8 kwietnia 2013r., ewentualnie 22 kwietnia 2013r.. Następnie przekazali powódce zaktualizowaną wycenę działek jako podstawę ustalenia ceny w przyrzeczonej umowie sprzedaży. Kolejnym pismem z dnia 8 kwietnia 2013r. sprecyzowali termin, miejsce oraz godzinę zawarcia umowy przyrzeczonej wzywając powódkę do niezwłocznego ustalenia treści umowy przyrzeczonej. Na wskazanym przez pozwanych terminie strona powodowa nie stawiała się wobec czego pismem z dnia 17 czerwca 2013r. pozwani wezwali powódkę do zapłaty kary umownej w terminie 15 dni.

Wobec braku pożądanego odzewu ze strony powodowej spółki pozwani wystąpili do Sądu Rejonowego w Gliwicach z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu w zakresie obowiązku zapłaty na ich rzecz kary umownej 2 000 000 zł. Postanowieniem referendarza z dnia 25 września 2013r. (II CO 5500/13) Sąd wniosek ten uwzględnił. Pozwani na podstawie wyżej opisanego tytułu wykonawczego wszczęli przeciwko powódce postępowanie egzekucyjne (sygn. akt KM 3051/13; Komornik A. B.). W toku tego postępowania doszło do zajęcia wierzytelności z rachunku bankowego powódki na kwotę 1 300 000 zł. Powódka bezskutecznie wzywała pozwanych do zwrotu ww. zajętej kwoty oraz do spowodowania umorzenia postępowania egzekucyjnego. Jednocześnie na skutek skargi powódki na orzeczenie referendarza postanowieniem z dnia

2 czerwca 2014r. Sąd uchylił postanowienie i wniosek o nadanie klauzuli wykonalności oddalił wskazując na brak przesłanek z art. 786 par. 1 k.p.c. Postanowieniem z dnia

23 września 2014r. postępowanie to zostało umorzone na zasadzie art. 825 pkt 2 k.p.c.; jednocześnie ustalono koszty postępowania egzekucyjnego na kwotę 30 896, 77 zł oraz stwierdzono wyegzekwowanie przyznanych kosztów zastępstwa adwokackiego. Na skutek zażalenia powódki Sąd Rejonowy w Gliwicach postanowieniem z 13 marca 2017r. zmienił ww. postanowienie w ten sposób, że kosztami postępowania egzekucyjnego obciążył pozwanych, zasądził od pozwanych na rzecz powódki koszty zastępstwa prawnego

w postępowaniu egzekucyjnym oraz koszty postępowania wywołanego wniesieniem skargi na czynności komornika. Ponowny wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu został oddalony postanowieniem referendarza z 22 grudnia 2014r. (II Co 5112/14); na skutek skargi na orzeczenie referendarza sądowego postanowieniem

z 28 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy w Gliwicach utrzymał to postanowienie w mocy.

Powódka skierowała przeciwko pozwanym do Sądu Okręgowego w Gliwicach powództwo przeciwegzekucyjne. Wyrokiem z dnia 28 marca 2014r. (XII C 247/13) pozbawiono wykonalności w całości tytuł wykonawczy w postaci wyżej opisanego aktu notarialnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności na mocy ww. postanowienia z dnia

25 września 2013r. wskazując w uzasadnieniu, że w chwili występowania przez pozwanych z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności nie istniał po stronie powodowej obowiązek spełnienia świadczenia objętego tytułem egzekucyjnym, albowiem w terminie rocznym,

o którym mowa w art. 389 par. 2 k. c. żadna ze stron nie wyznaczyła terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem uprawnienia obu stron w tym zakresie wygasły. Tym samym wygasło roszczenie o zapłatę kary umownej. Uznano, iż strony dokonały niedopuszczalnego przedłużenia ustawowego terminu z art. 389 par. 2 k. c. co skutkowało tym, że w miejsce postanowienia umownego wchodzi regulacja ustawowa. Na skutek apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny w Katowicach postanowieniem z 18 grudnia 2014r. (V ACa 434/14) wyrok ten uchylił i postępowanie w sprawie umorzył wobec cofnięcia pozwu na etapie postępowania przed Sądem II instancji.

Pismem z 29 września 2014r. pozwani wyszli z propozycją porozumienia polegającego na wzajemnej sprzedaży szczegółowo opisanych w tym piśmie nieruchomości przylegających do siebie za wskazane ceny co spowodowałoby rozliczenie przysługującego pozwanym roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości pomniejszonego o karę umowną wynikającą z umowy oraz skompensowaną karę umowną już wyegzekwowaną. W piśmie nadmieniono, że brak odpowiedzi lub niezaakceptowanie propozycji należy traktować jako ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 2 520, 477, 14 zł w terminie do dnia 13 października 2014r. zaś samo pismo nie może być traktowane jako uznanie przez pozwanych roszczeń powódki.

Pismem z dnia 25 listopada 2014r. pozwani oświadczyli, iż dokonują potrącenia przysługującej im wierzytelności w postaci części wymagalnego roszczenia o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z części ich nieruchomości

gruntowej tj. działek (...), (...),(...) ((...)) oraz posadowionego na działce (...) budynku socjalno – biurowego za okresy bezumownego korzystania w kwocie 2 520 477, 14 zł z wierzytelnością powódki o zapłatę kwoty 1 262 574, 69 zł powstałą na skutek utraty tytułu wykonawczego w wyniku uchylenia klauzuli wykonalności nadanej ww. aktowi notarialnemu postanowieniem z dnia 25 września 2013r. Przysługująca pozwanym wierzytelność wynika z operatu szacunkowego dołączonego do oświadczenia. W odpowiedzi powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1 262 574, 69 zł w terminie do dnia 16 grudnia 2014r. Wskazała, że ich oświadczenie o potrąceniu nie znajduje podstaw faktycznych ani prawnych.

Pismem z 15 kwietnia 2015r. pozwani wezwali powódkę do dobrowolnego opuszczenia nieruchomości tj. działek (...), (...),(...) (KW (...)) jako zajmowanej bez tytułu prawnego oraz do opuszczenia parteru budynku socjalno – biurowego położonego na działce (...) - w terminie do dnia 15 maja 2015r. Powódka odmówiła opuszczenia zarówno nieruchomości jak i budynku. Pozwani zaproponowali kupno nieruchomości za kwotę 9 460 000 zł. Powódka w piśmie z dnia 28 maja 2015r. zaproponowała kupno nieruchomości za cenę 6 milionów złotych. W reakcji na to pozwani zaproponowali cenę 7 980 000 zł, na co powódka zaproponowała cenę 5 500 000 zł. Pozwani wezwali ostatecznie do opuszczenia nieruchomości nie później niż do dnia 15 października 2015r.

Podano, że w chwili zamykania rozprawy powodowa spółka w dalszym ciągu nieodpłatnie korzystała z nieruchomości, jej pracownicy zajmowali większość miejsc parkingowych. Pozwani z kosztów utrzymania nieruchomości wskazali podatek od nieruchomości oraz opłatę za użytkowanie wieczyste (48 000 zł); wysokość strat po uwzględnieniu kwoty dochodzonej pozwem pozwani szacują na ok. 4 000 000 zł.

Wskazano, że w opinii sporządzonej przez biegłą na zlecenie Sądu obliczono wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z parteru budynku w okresie od 7 września 2007r. do 6 września 2014r. na kwotę 2 967 634, 58 zł; wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jednego miejsca parkingowego na kwotę 8 168, 27 zł.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Fakt istnienia roszczenia o zapłatę kwoty 1 262 574 69 zł. oraz wyegzekwowania na podstawie tytułu wykonawczego uchylonego przez Sąd Rejonowy był poza sporem.

Sporny był zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia wierzytelności.

Dokonując oceny czy zachodzą wszystkie przewidziane prawem przesłanki potrącenia wierzytelności określone w art. 498 k.c. zaznaczono, że obie wierzytelności były zaskarżalne tj. istniała co do nich możliwość dochodzenia przed Sądem lub ich egzekwowania przez odpowiednie organy oraz że były one jednakowego rodzaju (wierzytelności pieniężne).

Pozostałe przesłanki potrącenia wierzytelności miały sporny charakter. Badając, czy wierzytelności mają charakter wzajemny tj. czy obie strony są jednocześnie względem siebie dłużnikami oraz wierzycielami wskazano, że umowa została zawarta przez obu pozwaną, zaś w toku procesu okazało się, że udziały w prawach objętych umową przysługujące pozwanemu T. W. są objęte małżeńską wspólnością majątkową. Podniesiono, że małżonka T. W. w toku procesu złożyła oświadczenie mocą którego potwierdziła ważność zawarcia ww. umowy oświadczając nadto, że pozwany prowadząc negocjacje odnośnie nabycia przez powódkę nieruchomości działał również w jej imieniu. Uznano, że pozwany W. mógł działać w imieniu żony zarówno w chwili zawierania umowy jak i składania oświadczenia o potrąceniu. Przyjęto, że ta ostatnia czynność miała charakter zachowawczy w rozumieniu art. 36 par. 2 kro i jako taka mogła być zdziałana przez pozwanego T. W. samodzielnie. Stwierdzono, że czynności prawne podejmowane przez pozwanego T. W. zarówno w chwili zawierania umowy przedwstępnej, jak w chwili składania oświadczenia o potrąceniu odnosiły skutek również wobec jego żony D. W.. Zaznaczono, że kara umowna wynikała z umowy przedwstępnej, która dotyczyła majątku wspólnego małżonków W., jak również oświadczanie o potrąceniu wierzytelności wynikało z podjętych czynności

zachowawczych dotyczących tego samego majątku. Uznano, że zachodzi przesłanka wzajemności wierzytelności przedstawionych do potrącenia.

Rozważając charakter zgłoszonego przez stronę powodową roszczenia wskazano na brak precyzji w tym zakresie. W jednym miejscu powódka utrzymywała, że dochodzi od obu pozwanych kwoty 1 262 574, 69 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia ewentualnie od pozwanego W. tytułem odszkodowania by w innym miejscu żądać wskazaną kwotę od obu pozwanych solidarnie tytułem odszkodowania; do chwili zamknięcia rozprawy rozbieżność ta nie została przez stronę powodową usunięta. Sąd Okręgowy przyjął, że jest to świadczenie nienależne. Podkreślono, że dochodzona kwota została przez pozwanych wyegzekwowana zgodnie z prawem na podstawie prawidłowo sporządzonego tytułu wykonawczego; z uwagi na utratę wykonalności wyegzekwowane świadczenie stało się nienależne w rozumieniu art. 410 par. 2 k. c. (odpadnięcie podstawy świadczenia). Wskazano na brak było podstaw do kwalifikowania dochodzonego roszczenia jako odszkodowawczego; w szczególności nie dopatrzone się po stronie pozwanych działań wypełniających znamiona czynu niedozwolonego. Zaznaczono, że strona powodowa – na której spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu – nie wykazała, by pozwani działali bezprawnie, czy też by ich postępowanie nosiło jakiegokolwiek znamiona zawinienia; powódka nie wykazała także, by pozwani wszczynając i prowadząc egzekucję czynili to ze świadomością, że roszczenie im nie przysługuje. To powódka w toku niniejszego postępowania winna była wykazać, że podejmowane przez pozwanych działania związane z wyegzekwowaniem kary umownej od samego początku, w sposób świadomy i celowy zmierzały do jej pokrzywdzenia, wbrew obowiązującym przepisom prawa. Uznano, że pozwani potrącili swoją wierzytelność

z wierzytelnością powódki o nienależne świadczenie i co do zasady mogli takiego potrącenia dokonać.

W ocenie Sądu Okręgowego oświadczenie o potrąceniu jest na tyle precyzyjne, że umożliwia należyłą indywidualizację wierzytelności obu stron objętych oświadczeniem pozwanych o potrąceniu.

Co do istnienia i wymagalności wierzytelności przysługującej pozwany wskazano, że w sprawie o pozbawienie wykonalności tytułu egzekucyjnego Sąd Okręgowy stwierdził, iż umowa przedwstępna wygasła po upływie roku. W niniejszej sprawie argumentację tę przejęto. Podano, że konsekwencją wygaśnięcia umowy jest wygaśnięcie wszystkich jej postanowień, a zatem wygasło również uprawnienie strony powodowej do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości. Zaznaczono, że roszczenie odszkodowawcze za bezumowne korzystanie z nieruchomości związane jest z tym, że posiadacz w złej wierze musi się liczyć

z koniecznością realizacji roszczeniem właściciela o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na każdym etapie swojego posiadania, natomiast wobec posiadacza w dobrej wierze roszczenia to zaczyna przysługiwać od chwili wytoczenia przeciwko posiadaczowi powództwa o wydanie nieruchomości (art. 224 par. 2, art. 225 k. c.) Uznano, że w rozpoznawanej sprawie zła wiara po stronie powodowej oznacza świadomość, iż nie przysługuje jej już dalsze prawo do bezpłatnego korzystania z nieruchomości, w świetle zawartej pomiędzy stronami umowy. Podniesiono, że powództwo o wydanie nieruchomości przeciwko pozwani wytoczyli w czerwcu 2016r. Uwzględniając wcześniej prowadzone postępowania o uchylenie postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności w zakresie kary umownej, które toczyło się w 2013r. i postępowanie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności zainicjowane również w 2013r., gdzie strona powodowa podnosiła argumenty związane z wygaśnięciem umowy przedwstępnej, uznano, że, w chwili wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości powódka nie była posiadaczem w dobrej wierze, bowiem miała już świadomość, iż podstawa posiadania odpadła. Wskazując na treść umowy przedwstępnej zawartej przez strony podano, że strony mogły być przeświadczone o tym, iż na zawarcie umowy przyrzeczonej mają (minimum) 4 lata. Przyjęto, że przez cztery lata od zawarcia umowy – do lutego 2010r. strona powodowa była posiadaczem samoistnym

w dobrej wierze. Zaznaczono, że mimo upływu tego okresu strona powodowa nie deklarowała chęci zakupu nieruchomości i w dalszym ciągu korzystała z niej nieodpłatnie. Strona pozwana od 2012r. zaczęła domagać zawarcia umowy przyrzeczonej wysyłając kolejne pisma i wyznaczając termin spotkania u notariusza. Okazało się to bezskuteczne. Mając na względzie profesjonalizm powódki, jako przedsiębiorcy działającego w obrocie od wielu lat i dysponującego obsługą prawną przyjęto, iż nie podejmując żadnych działań zmierzających do realizacji umowy, po

upływie wskazanych czterech lat, miała ona świadomość, że dalsze uprawnienia do nieodpłatnego korzystania z rzeczy nie jest zgodne

z celem zawartej umowy. Stwierdzono, że przeciąganie negocjacji działało jedynie na korzyść strony powodowej, która nie uiszczala żadnych opłat za korzystanie z nieruchomości ani nie zrealizowała jej zakupu, pozostawiając pozwanych w niekorzystnej sytuacji. Przyjęto, że strona powodowa najwcześniej od 8 lutego 2010r. była posiadaczem w złej wierze obowiązującym do uiszczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Przyjmując stan złej wiary od tej daty oraz wnioski płynące z operatu dołączonego do oświadczenia o potrąceniu uznano, że w chwili składania oświadczenia o potrąceniu w dniu 25 listopada 2014r. bezumowne korzystanie z nieruchomości trwało 4 lata i 9 miesięcy (1719 dni). Obliczono, że wierzytelność przysługująca pozwany za ten okres wynosiła proporcjonalnie 1.995 057,82 zł., uwzględniając wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za budynek parteru (za 2557 dni biegła wyliczyła 2 967 634 zł). Zaznaczono, że odpowiednikiem zobowiązania po stronie powodowej jest istniejące po stronie pozwanej uprawnienie do domagania się zapłaty za bezumowne korzystanie. Uznano, że wierzytelność istniała w chwili dokonywania potrącenia, a zatem pozwani mogli skutecznie złożyć oświadczenie o potrąceniu, co skutkowało musiło umorzeniem wzajemnym wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej w kwocie 1 262 574,69zł.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia zasad współżycia społecznego przez pozwanych wskazano, że zawierając umowę przedwstępną strona powodowa zyskiwała możliwość nieodpłatnego korzystania z nieruchomości do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej. Strona pozwana godziła się na to bowiem działała w zaufaniu przyjmując jako wiarygodne uzgodnienia i zapewnienia co do gotowości zawarcia umowy przyrzeczonej. Strona powodowa wykorzystała i nadużyła zaufanie, jakim obdarzyli ją pozwani. Podkreślono, że to pozwani inicjowali aktywne działania zmierzające do wykonania umowy przedwstępnej, do zawarcia umowy przyrzeczonej; powódka ograniczyła się do przeciągania sprawy w czasie

i zwodzenia w ten sposób pozwanych. Podniesiono, że na skutek zawarcia umowy przedwstępnej w powódka nieodpłatnie korzystała z nieruchomości mając do tego tytuł prawny zaś pozwani, okresie obowiązywania umowy przedwstępnej, jako właściciele nieruchomości faktycznie nie mieli do niej dostępu, nie mogli z niej korzystać i nie odnieśli

z udostępnienia nieruchomości stronie powodowej żadnych korzyści. Zdaniem Sądu Okręgowego to powódka zachowywała się wobec pozwanych w sposób nielojalny, naruszający zasady współżycia społecznego. Uznano, że nie można zarzucać stronie pozwanej, że dążyła do wykonania umowy przedwstępnej, a wobec oporu jaki napotkała ze strony powódki uciekała się do różnorodnych przewidzianych prawem środków. Działania te zakwalifikowano jako usprawiedliwioną reakcję na bezczynność strony powodowej

w doprowadzeniu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Dopiero zajęcie określonej kwoty

z rachunku bankowego powódki spowodowało uaktywnienie się strony powodowej, która sama zaczęła zarzucać pozwany naruszenie zasad współżycia społecznego sama wcześniej dopuszczając się takich naruszeń. Wskazano, że nie może powoływać się na naruszenie zasad współżycia społecznego strona, która sama się takich naruszeń się dopuszcza.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. .

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i podniosła następujące zarzuty:

I .naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na rozstrzygnięcie, a to:

1. art. 227 k.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń z całością materiału dowodowego i z uchybieniem zasad swobodnej dowodów i przyjęcie, że:

a) działania podejmowane przez T. W. i S. T. zmierzające do wykorzystania mechanizmu poddania się przez powódkę egzekucji wprost z aktu, których skutkiem jest uzyskanie nienależnego świadczenia kosztem powoda, dokonywali tych czynności również w imieniu D. W. w ramach czynności zachowawczych

w rozumieniu art. 36 § 2 k.r.o., przy jednoczesnym pominięciu przez okoliczności:

- że podstawą działania pozwanych było oświadczenie powódki o poddaniu się egzekucji w zakresie kary umownej wprost z aktu z dnia 7 września 2006 r., z którego to uprawnienia nie mogła skorzystać D. W.,

- na rzecz D. W. nie została wydana klauzula wykonalność;

- nie była ona stroną postępowań klauzulowych i egzekucyjnych;

b) zachowanie pozwanych polegające na egzekucji nienależnej im kary umownej

z wykorzystaniem w sposób wadliwy mechanizmu poddania się przez powoda egzekucji wprost z aktu, nie miało cech działania bezprawnego pomimo, iż pozwani pomimo świadomości wadliwości przedsięwziętych środków zmierzających do wyegzekwowania kary umownej, świadomie skorzystali z uproszczonego mechanizmu zmierzając do zaspokojenia zupełnie innego interesu ekonomicznego, czym świadomie wykroczyli ponad uprawnienia nadane im aktem notarialnym i przedsięwzięli zachowania sprzeczne z przepisami prawa

i naruszające zasady współżycia społecznego, co zostało potwierdzone w toku postępowań sądowych w równoległe toczących się sprawach i znalazło odzwierciedlenie

w uzasadnieniach tych rozstrzygnięć, w tym w prawomocnym postanowieniu Sądu Rejonowego w Gliwicach wydanemu w dniu 13 marca 2017 roku w sprawie II Co 100/17.

c) do udostępnienia powodowi parteru budynku administracyjno-socjalnego wraz z łącznikiem doszło jedynie w wyniku umowy przedwstępnej, przy całkowitym pominięciu celu czynności prawnych z dnia 7 września 2006 r. i okoliczności towarzyszących tym czynnościom, oraz intencji obu stron transakcji z dnia 7 września 2006 r. w konieczności zapewnienia powódce

w bezpośrednim sąsiedztwie hali produkcyjnej nabywanej na podstawie umowy objętej tym samym aktem notarialnym, przestrzeni biurowej i socjalnej, a także braku woli sprzedaży przez stronę pozwaną we wrześniu 2006 r. całego budynku administracyjno-socjalnego z uwagi na konieczność korzystania z niego na własne cele oraz niekwestionowania przez stronę pozwaną do kwietnia 2015 roku tytułu do zajmowania przez powódkę części budynku administracyjno-socjalnego obejmującego parteru wraz z łącznikiem, prowadzenia przez strony negocjacji co do nabycia budynku już po wygaśnięciu roszczeń z umowy przedwstępnej;

d) począwszy od 8 lutego 2010 roku powódka w złej wierze korzysta z parteru budynku przy ul. (...), a które to ustalenie zostało dokonane w sposób dowolny z pominięciem domniemania dobrej wiary, oraz przy pominięciu brzmienia umowy odnoszącego się do tego, że powódka miała prawo, a nie obowiązek domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej i nie koniecznie z dniem upływu 4 lat od zawarcia umowy tylko nie wcześniej niż po upływie 4 lat od zawarcia umowy; a nadto z pominięciem okoliczności niekwestionowania przez stronę pozwaną do kwietnia 2015 roku tytułu do zajmowania przez powódkę części budynku administracyjno-socjalnego obejmującego parteru wraz z łącznikiem; przy pominięciu okoliczności, iż do dnia 29 września 2014 roku pozwani nie żądali od powódki zapłaty żadnej formy czynszu za korzystanie z części nieruchomości; powództwo o wydanie nieruchomości pozwani i D. W. wytoczyli powodowi dopiero w czerwcu 2016 r. a sprawa ta nie została jeszcze prawomocnie rozstrzygnięta i nie przesądzone prawomocnie jakoby powódka (w niniejszym postępowaniu) utraciła prawo do dalszego posiadania zajmowanych na podstawie umowy z dnia 7 września 2006 roku pomieszczeń; przy pominięciu zeznań świadka D. L. w całości, tj. również w zakresie w jaki świadek przywoływał okoliczności przedstawione przez Prezesa Zarządu powoda J. W. zgodnie z którymi, na podstawie umowy z dnia 7 września 2006 powód ma prawo zajmować część budynku do momentu zakupu całej nieruchomości;

e) wiarygodne w całości są zeznania T. W. i R. W. pomimo, iż są to osoby osobiście zainteresowane rozstrzygnięciem niniejszej sprawy, co obliguje do oceny wiarygodności ich zeznań z ostrożnością z uwagi na podatność tych osób składania tych wyjaśnień w oparciu o sytuację obecną z pominięciem okoliczności na które strony się umówiły we wrześniu 2006 roku;

f) pozwany i D. W. przysługiwałoby wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 8 lutego 2010 do dnia potrącenia w łącznej kwocie 1.995.057,82 zł, przy pominięciu okoliczności przyznanych przez

biegłą, że wysokość wynagrodzenia za poszczególne lata kształtować się mogła odmiennie w zależności od panujących w poszczególnych latach warunków rynkowych ;

2.art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., art. 227, art. 358 i art. 362 k.p.c.

poprzez dopuszczenie spóźnionego dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z parteru budynku przy ul. (...) oraz parkingu zlokalizowanego na działkach (...), (...) i(...)

z uwzględnieniem wysokości stawki za jedno miejsce za okres od 7 września 2007 do 6 września 2014 r. a także opinii uzupełniających, pomimo, że zarządzeniem z dnia 30 czerwca 2016r. określono stronie pozwanej termin na złożenie wszystkich wniosków dowodowych, któremu to terminowi strona pozwana uchybiła składając wniosek dowodowy po upływie prawie 9 miesięcy od doręczenia pozwu; strona powodowa już w pozwie kwestionowała zgłoszone przez pozwanych do potrącenia roszczenie tak co do zasady jak i co do wysokości-kwestionując przedstawioną przez pozwanych do oświadczenia o potrąceniu wycenę; przeprowadzenie spóźnionego dowodu spowodowało zwłokę w rozpoznaniu sprawy albowiem w okresie od maja 2017 roku do czerwca 2018 roku przedmiotem procedowania przed Sądem

I instancji był w zasadzie jedynie dowód z w/w opinii;

3.art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. - poprzez uznanie za rzetelną i wiarygodną opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. N. pomimo, że opinia ta sporządzona została z naruszeniem zasad obowiązujących dla sporządzania operatów szacunkowych, a także jest wadliwa z punktu widzenia podstaw teoretycznych opinii, sposobu motywowania i dowodzenia wniosków, w tym zawiera braki i ominięcia których istnienie przyznała sama biegłą:

- biegłą odmówiła ujawnienia danych umożliwiających weryfikację prawidłowości doboru nieruchomości przyjętych do porównania, nie dokonując jednocześnie oceny parami poszczególnych cech, przy jednoczesnym przyznaniu, że poszczególne cechy mogą wpłynąć na wartość czynszu;

- biegłą przyjęła do porównania minimalny zakres nieruchomości, a możliwa była szersza analiza;

- biegłą przyznała, że nie brała pod uwagę stawek czynszu które oferuje gmina G. - arbitralnie przyjmując że są to stawki zaniżone mimo że podstawa ich ustalenia są operaty szacunkowe;

- biegłą wskazała, że mogłaby zobiektywizować opinie tak aby wycenić każdy rok osobno, a wartości za poszczególne lata odbiegałyby od tych wartości które obecnie realnie panują ;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1.art. 498 § 1 i § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię przesłanek potrącalności wierzytelności w zakresie jakim uznano, iż zachodzi wzajemność wierzytelności w sytuacji gdy zgłoszona do potrącenia przez pozwanego T. W. i S. T. wierzytelność

z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości związana jest z inną masą majątkową, aniżeli wierzytelność dochodzona przez powoda od pozwanych S. T. i T. W. w niniejszym postępowaniu;

2. art. 415 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że sprzeczne z celem wykorzystanie przez pozwanych zabezpieczenia w postaci mechanizmu poddania się przez powódkę egzekucji obowiązku zapłaty kary umownej wprost z aktu notarialnego nakierowane na osiągnięcie przez pozwanych niezgodnego z przeznaczeniem tego zabezpieczenia celu nie jest zachowaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego i sprzecznym z przepisami,

3. art. 505 pkt 3 k.c. w zw. z art. 414 k.c. - poprzez ich niezastosowanie i pominięcie okoliczności, że roszczenie dochodzone przez powódkę przy zbiegu podstaw odpowiedzialności pozwanych nie może być umorzone przez potrącenie;

4. art. 7 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. poprzez niezastosowanie pierwszego z nich i przyjęcie złej wiary po stronie powódki przy braku udowodnienia przez pozwanych okoliczności świadczących o pozostawaniu powódki w złej wierze od 8 lutego 2010r., czy też od dnia upływu 4 lat od dnia zawarcia umowy z dnia 7 września 2006r.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych (solidarnie) na rzecz powoda kwoty 1.262.574,69 zł wraz

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie liczonymi od dnia 19 stycznia 2014r.; ewentualnie w razie nieuwzględnienia żądania wskazanego na pierwszym miejscu zasądzenie od pozwanego T. W. na rzecz powoda kwoty 1.262.574,69 zł wraz

z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie liczonymi od dnia 19 stycznia 2014r. oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje oraz kosztów postępowania zabezpieczającego; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania za obie instancje.

Ponadto strona powodowa wniosła zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 26 września 2018 r. w sprawie o sygn. akt I C 79/16 zaskarżając to postanowienie w zakresie pkt 2 i wniosła o jego uchylenie.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest niezasadna i dlatego nie mogła odnieść skutku.

Postępowanie wywołane zażaleniem strony powodowej na postanowienie Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 26 września 2018 r. w sprawie o sygn. akt I C 79/16 podlegało umorzeniu jako bezprzedmiotowe.

Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za podstawę dla własnych rozważań.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art.233§1 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie "wszechstronnego rozważenia zebranego materiału", a zatem, jak podkreśla się

w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych

w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, Nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia SN z 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00). Przyjmuje się, że moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Ramy swobodnej oceny dowodów, jak wskazuje się w judykaturze, muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny

i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Nadto wskazać należy, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych,

odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sąd w tym zakresie.

W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może, więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla strony skarżącej wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi i wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest wystarczające.

W apelacji strona skarżąca przedstawia własną wersję wydarzeń, odmienną od ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy jednak nie wskazuje żadnych argumentów jurydycznych ani też nie wskazuje, które kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów określone w art.233§1 k.c. zostały naruszone.

Kwestionowanie przyjętej przez Sąd pierwszej instancji wiarygodności zeznań T. W. i R. W. jedynie przez pryzmat faktu, że są to osoby osobiście zainteresowane rozstrzygnięciem niniejszej sprawy jest dalece niewystarczające i dlatego nie może odnieść skutku prawnego. Podkreślić należy, że ustalenie Sądu I instancji, iż pozwanym i D. W. przysługiwałoby wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 8 lutego 2010 do dnia potrącenia w łącznej kwocie 1.995.057,82 zł nie stanowi dowolności w ocenie dowodów lecz jest wynikiem swobodnej oceny dowodu z opinii biegłego. Okoliczność, że wysokość wynagrodzenia za poszczególne lata kształtować się mogła odmiennie w zależności od panujących

w poszczególnych latach warunków rynkowych stanowiła jedną z wielu okoliczności ustalonych w niniejszej sprawie, które to okoliczności zostały poddane ocenie przez Sąd orzekający, zgodnie z zasadami określonymi w art.233§1 k.p.c.

Zarzuty naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c., art. 227, art. 358 i art. 362 k.p.c. wskazujące na dopuszczenie spóźnionego dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie mogły odnieść skutku bowiem uchybienie to nie spowodowało przewlekłości postępowania, a zasięgnięcie opinii biegłego w rozpoznawanej sprawie było uzasadnione.

Także zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. kwestionujący rzetelność i wiarygodność opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego E. N. nie jest zasadny. Sąd Apelacyjny zważy, że potrzeba skorzystania z opinii biegłych w postępowaniu cywilnym wynika stąd, że do rozstrzygnięcia sprawy cywilnej niejednokrotnie, obok znajomości przepisów prawnych, niezbędne są określone wiadomości fachowe z różnych dziedzin nauki czy obrotu gospodarczego. O tym, czy do rozstrzygnięcia sprawy niezbędne są takie wiadomości specjalne, decyduje sąd. Zgodnie z wyrokiem SN z dnia 13 stycznia 2005 r.,

IV CK 448/04 art. 278 § 1 nie nakłada na sąd obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, lecz określa przesłanki dopuszczenia takiego dowodu w sytuacji, gdy zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. strona wnioskuje o jego przeprowadzenie.

Opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi rozeznanie i zrozumienie dziedziny (rozstrzyganej kwestii) wymagającej wiadomości specjalnych. W tym znaczeniu biegły jest pomocnikiem sądu, jednakże prezentuje własne stanowisko w kwestii, którą sąd rozstrzyga. Biegły zachowuje niezawisłość co do merytorycznej treści opinii, co zapewnia prawidłową rolę tej opinii w postępowaniu sądowym (orzeczenie SN z dnia 7 stycznia 1997 r., I CKN 44/96.).Sąd nie jest związany nawet zgodnym wnioskiem stron o powołanie biegłego.

Może dopuścić dowód z opinii biegłego również z urzędu (art. 232 k.p.c.).

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego opinia opracowana w sprawie przez biegłą E. N. oraz wyjaśnienia złożone w związku z pytaniami i zastrzeżeniami zgłoszonymi do tej opinii

w dostateczny sposób odpowiadają na pytania zadane przez Sąd Okręgowy. Trafnie zatem opina ta została uznana za fachową i przydatną do rozstrzygnięcia sprawy.

Wbrew zarzutom strony skarżącej w rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia art. 498 § 1 i § 2 k.c. Trafnie uznano, że zachodzi wzajemność wierzytelności bowiem małżonka pozwanego T. W. - D. W.- potwierdziła ważność przedmiotowej umowy oświadczając nadto, iż pozwany prowadząc negocjacje co do sprzedaży powódce nieruchomości działał również w jej imieniu. Zasadnie przyjęto, że potrącenie miało charakter zachowawczy w rozumieniu art. 36 §2 kro. Skoro kara umowna wynikała z umowy przedwstępnej, która dotyczyła majątku wspólnego małżonków D.

i T. W., jak również oświadczanie o potrąceniu wierzytelności wynikało

z podjętych czynności zachowawczych dotyczących tego samego majątku to zachodzi przesłanka wzajemności wierzytelności przedstawionych do potrącenia.

Rację ma strona pozwana podnosząc w odpowiedzi na apelację, że korzyść uzyskana przez pozwanych kosztem powódki weszła również do majątku wspólnego małżonków W.. Zatem do jej zwrotu zobowiązani byli S. T. i T. W. oraz D. W., z uwagi na to, że korzyść weszła do majątku wspólnego małżonków, a zatem również D. W. była wzbogacona kosztem powoda.

Zarzut naruszenia art. 415 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Prawidłowo wskazano na brak podstaw do kwalifikowania dochodzonego roszczenia jako odszkodowawczego; w szczególności nie dopatrzone się po stronie pozwanych działań wypełniających znamiona czynu niedozwolonego. Zaznaczono, że to strona powodowa – na której spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu – nie wykazała, by pozwani działali bezprawnie, czy też by ich postępowanie nosiło jakiegokolwiek znamiona zawinienia; powódka nie wykazała także, by pozwani wszczynając i prowadząc egzekucję czynili to ze świadomością, że roszczenie im nie przysługuje. To powódka w toku niniejszego postępowania winna była wykazać, że podejmowane przez pozwanych działania związane z wyegzekwowaniem kary umownej od samego początku, w sposób świadomy i celowy zmierzały do jej pokrzywdzenia, wbrew obowiązującym przepisom prawa. Zasadnie uznano, że pozwani potrącili swoją wierzytelność z wierzytelnością powódki o nienależne świadczenie i co do zasady mogli takiego potrącenia dokonać.

Także zarzut naruszenia art. 505 pkt 3 k.c. w zw. z art. 414 k.c. nie mógł odnieść skutku. Powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, począwszy od żądania zgłoszonego w pozwie oraz w toku całego postępowania utrzymywała, że dochodzi zasądzenia od obu pozwanych kwoty 1 262 574, 69 zł tytułem zarówno zwrotu nienależnego świadczenia, jak i tytułem odszkodowania. Oceniając ustalony w sprawie stan faktyczny Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że przedmiotem roszczenia wynikającym z podstawy faktycznej roszczenia jest świadczenie nienależne. Dochodzona kwota została przez pozwanych wyegzekwowana na podstawie tytułu wykonawczego. Na skutek utraty wykonalności tego tytułu wyegzekwowane świadczenie stało się nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k. c. Powódka nie wykazała aby pozwani dopuścili się działań wypełniających znamiona czynu niedozwolonego. Nie działali bezprawnie, a ich postępowanie nie było zawinione. Brak podstaw faktycznych do przyjęcia, że pozwani wszczynając i prowadząc egzekucję czynili to mając świadomość, iż roszczenie z tytułu kary umownej im nie przysługuje. Nie było zatem przeszkód prawnych, o których mowa w art. 505 pkt.3 k.c., do umorzenia dochodzonej wierzytelności o nienależne świadczenie z wierzytelnością pozwanych przez potrącenie,

Wbrew zarzutom strony skarżącej w rozpoznawanej sprawie nie doszło do obrazy art. 7 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Z uwagi na wolę stron wyrażoną w umowie przedwstępnej usprawiedliwione było ich przekonanie, że mają cztery lata czasu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Prawidłowo zatem przyjęto, że przez okres czterech lat od daty zawarcia umowy (do lutego 2010r.) strona powodowa pozostawała w dobrej wierze. Jednak po upływie tego okresu strona powodowa nie deklarowała chęci zakupu nieruchomości i w dalszym ciągu korzystała nieodpłatnie ze spornej nieruchomości. Trafnie uznano, że powódka miała świadomość tego, że dalsze uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z rzeczy nie jest zgodne z celem zawartej umowy. Powódka nie ponosiła żadnych opłat za korzystanie z nieruchomości ani jej nie kupiła, pozostawiając pozwanych w niekorzystnej sytuacji. Zasadnie przyjęto, że strona powodowa najwcześniej od 8 lutego 2010r. była posiadaczem w złej wierze obowiązany do uiszczania wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Przyjmując stan złej wiary od tej daty oraz wnioski płynące z operatu dołączonego do oświadczenia o potrąceniu uznano, że w chwili składania oświadczenia o potrąceniu w dniu 25 listopada 2014r. bezumowne korzystanie z nieruchomości trwało 4 lata i 9 miesięcy(1719 dni). Skoro biegła wyliczyła ,że wierzytelność przysługująca pozwanym za bezumowne korzystanie z parteru budynku za (...) wynosi kwotę 2 967 634 zł, to poprawnie, proporcjonalnie za okres 1719 dni wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości obliczono na kwotę 1.995 057,82 zł. Wierzytelność ta istniała w chwili dokonywania potrącenia, a zatem na skutek złożonego przez pozwanych oświadczenia o potrąceniu doszło do wzajemnego umorzenia wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej w kwocie 1 262 574,69zł.

Rozpoznając zażalenie powódki na pkt. 2 postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 26 września 2018 r. w sprawie o sygn. akt I C 79/16 Sąd Apelacyjny uznał, że zażalenie to jest bezprzedmiotowe.

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy uchylił orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie 2 wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 18 lipca 2018 r. i zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1000 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 14417 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Postanowienie to wydano już po wniesieniu przez powódkę apelacji od wyroku z 18 lipca 2018 r. którą to apelacją powód zaskarżył przedmiotowy wyrok w całości. Wobec zaskarżenia wyroku co do istoty sprawy, rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w tym orzeczeniu zostało również zaskarżone apelacją. Co prawda postanowienie z dnia 26 września 2018 r. uchylające orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie 2 wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 18 lipca 2018 r. zostało wydane po wniesieniu apelacji jednak zostało poddane kontroli przez Sąd Apelacyjny w toku rozpoznawania apelacji jako integralna część zaskarżonego przez powódkę wyroku. Rozstrzygnięcie to jest prawidłowe.

Apelacja powódki, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw prawnych podlegała oddaleniu i dlatego na podstawie art.385 k.p.c. orzeczono, jak na wstępie.

Wobec oddalenia apelacji powódki jej zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu stało się bezprzedmiotowe i na podstawie art.355§1 k.p.c. w związku z art. 397§2 k.p.c. umorzono postępowanie zażaleniowe.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono stosownie do brzmienia art.98 k.p.c. - zgodnie z zasadą finansowej odpowiedzialności stron za wynik procesu.

Wysokość stawki wynagrodzenia określono na podstawie w § 2 pkt.7 w związku z §10 ust. 1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku poz. 1800 ze zm.).

SSA Irena Piotrowska SSA Grzegorz Stojek SSA Aleksandra Janas