

Sygn. akt V ACa 96/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 listopada 2016r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grzegorz Stojek
Sędziowie:	SA Aleksandra Janas (spr.) SO del. Małgorzata Kowalska
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016r. w Katowicach

na rozprawie

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

przeciwko(...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 29 października 2015r., sygn. akt XIV GC 229/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w zakresie kwoty 336.000 (trzysta trzydzieści sześć tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od 21 października 2010r. i w tej części powództwo oddala;

2. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 co do kwoty 196.709,01 (sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dziewięć 01/100) złotych z ustawowymi odsetkami od 21 października 2010r. oraz w punktach 3 i 4 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO del. Małgorzata Kowalska	SSA Grzegorz Stojek	SSA Aleksandra Janas
------------------------------	---------------------	----------------------

Sygn. akt V ACa 96/16

# UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B., obecnie: w Z., wystąpiła z pozwem, w którym domagała się zasądzenia od pozwanej (...)w S. kwoty 784.020zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu. Uzasadniając żądanie podała, że w dniu 1 marca 1996r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Na poczet należnej ceny powódka uiściła kwotę 111.020zł, obejmującą także podatek VAT. Zgodnie z umową powódka była uprawniona do korzystania z nieruchomości, którą na tej podstawie oddała w najem innemu podmiotowi na okres 10 lat. W okresie najmu najemca dokonał nakładów na nieruchomość o łącznej wartości 373.000zł. Pozwana, która na skutek zasiedzenia nabyła prawa własności nieruchomości, odmawiała wykonania umowy przedwstępnej, wobec czego powódka wystąpiła na drogę postępowania sądowego. Jej powództwo zostało jednak prawomocnie oddalone, co z kolei uzasadniało żądanie zapłaty. Na dochodzoną należność składa się 111.020zł tytułem zwrotu kwoty uiszczonej w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, 373.000zł tytułem zwrotu nakładów zwiększających wartość nieruchomości w chwili jej zwrotu na rzecz pozwanej oraz 300.000zł tytułem zwaloryzowanej kwoty, uiszczonej na rzecz pozwanej jako zadatek, w związku ze zmianą siły nabywczej pieniądza bądź też tytułem zapłaty odstępnego przewidzianego w umowie przedwstępnej w przypadku odstąpienia od tej umowy przez pozwaną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w pierwszej kolejności podnosząc zarzut przedawnienia oparty na art.118 k.c. Z ostrożności procesowego zarzuciła też, że w 1996r. powódka uzyskała od najemcy obiektu czynsz w wysokości 393.120zł netto, a w okresie od 1.10.2005r. do 2009r. w wysokości około 950.000zł. Kwoty te, w ocenie pozwanej, wyczerpywały roszczenia powódki z tytułu pozbawienia jej prawa dysponowania kwotą 111.020zł. Odnośnie żądania zwrotu poniesionych nakładów wywodziła, że powódka dokonała ich na własny koszt, a niezależnie od tego nakłady te uległy całkowitej amortyzacji. Dodatkowo twierdziła, że nie miała wpływu na uzyskanie decyzji uwłaszczeniowej dotyczącej przedmiotowej nieruchomości, co było konieczne dla zawarcia umowy przyrzeczonej, która w dodatku okazała się nieważna.

W toku postępowania pozwana podniosła zarzut potrącenia swych wierzytelności w kwocie 1.987.921zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie i użytkowanie przedmiotowej nieruchomości oraz w kwocie 1.987.921zł z tytułu bezpodstawnie pobranego czynszu najmu tej nieruchomości w okresie od 1 lutego 2000r. do 1 marca 2010r.

Zaskarżonym wyrokiem z 29 października 2016r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 553.009,01zł z ustawowymi odsetkami od 21 października 2010r., a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Zasądził nadto od pozwanej na rzecz powódki koszty procesu w wysokości 34.969,50zł, a nadto nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3.169,67zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych. Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że w dniu 1 marca 1996r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w S. przy ul. (...) wraz z prawem przeniesienia własności budynków i urządzeń znajdujących się na terenie gruntu. W § 5 tej umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności posadowionego na gruncie budynku, budowli i urządzeń technicznych wraz z nakładami – w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się wpisów w księdze wieczystej prawa wieczystego użytkowania oraz prawa własności budynków i budowli, natomiast w § 6 postanowiono, iż po wydaniu przedmiotu umowy powódka jako nabywca uprawniona będzie do – między innymi – adaptacji budynku, korzystania w sposób nieskrępowany z nieruchomości, poboru energii elektrycznej i gazu. Tytułem części ceny powódka zapłaciła kwotę 91.000zł, powiększoną o podatek VAT. W § 8 umowy strony przewidziały z kolei, że w przypadku odstąpienia od umowy przez zbywcę nabywcy będzie przysługiwało wyłączne prawo określenia sposobu naprawienia szkody, nabywca uprawniony będzie zarówno do dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, jak i przemiennie sądowego stwierdzenia obowiązku złożenia oświadczenia woli zawarcia umowy przyrzeczonej, a nadto w każdym przypadku nabywca uprawniony będzie do żądania odstępnego w kwocie 300.000zł. Sąd Okręgowy ustalił również, że w dniu 30 maja 1996r. powódka zawarła z (...) spółką z o.o. w B. umowę najmu przedmiotowej nieruchomości na okres 10 lat z prawem jej przedłużenia o kolejne 5 lat. Wysokość czynszu za najem ustalono na kwotę 8.736zł + VAT. Zgodnie z umową, wszelkiego rodzaju remonty i przebudowy najemca miał dokonywać sam,

na własny koszt i w dowolnej kwocie, jednakże w przypadku rozwiązania umowy, wynikającej z sytuacji określonej w § 7 umowy, najemcy będzie przysługiwało prawo zwrotu poniesionych kosztów remontu i przebudowy do kwoty 250.000zł, po odliczeniu ich amortyzacji na dzień rozwiązania umowy. W dniu 14 listopada 2005r. powódka zawarła z dotychczasowym najemcą kolejną umowę najmu przedmiotowej nieruchomości, która miała trwać do 1 marca 2010r. W czasie obowiązywania umowy prawa i obowiązki najemcy na skutek połączenia przejęła spółka (...). W sprawie ustalono również, wyrokiem z dnia 24 października 2008r., wydanym w sprawie XIV GC 59/08, Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo (...) spółki z o.o. w B. przeciwko (...) w S. o złożenie oświadczenia woli przenoszącej prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku, położonych w S. przy ul. (...). Apelacja powódki od tego wyroku została wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 24 marca 2009r., V ACa 41/09, natomiast postanowieniem Sądu Rejonowego w Sosnowcu z dnia 30 października 2006r. w sprawie II Ns 247/06 i z dnia 26 czerwca 2007r. w sprawie II Ns 1343/05 - stwierdzono, że (...) w S. nabyła w drodze zasiedzenia prawo własności działek gruntu (...), (...), (...), i (...) stanowiących nieruchomość położoną przy ul. (...) w S.. Dodatkowo Sąd ustalił, że po objęciu w posiadanie na podstawie umowy najmu przedmiotowej (...) spółka (...) wykonała prace remontowe ponieważ budynek wymagał wymiany posadzki, remontu elewacji całego budynku oraz poszycia dachu. Wymieniono także instalację elektryczną i grzewczą oraz oświetlenie, budynek został ocieplony, a niezależnie od tego najemca wybudował parking nadziemny wokół budynku. Sąd ustalił przy tym, że strony umowy najmu zawartej w dniu 14 maja 1996r. ustaliły niższy czynsz względem obowiązujących cen rynkowych z uwagi na stan techniczny pawilonu i konieczność poniesienia niezbędnych nakładów. W oparciu o opinię biegłego G. W. Sąd Okręgowy ustalił, że wartość nakładów poniesionych na nieruchomość wynosi wedle wariantu I kwotę 264.000zł netto, a wedle wariantu II, z pominięciem nakładów poniesionych na rozbiórkę dwóch budynków gospodarczych oraz wymiany drzwi stalowych ma zaplecze – 228.000zł netto. Stosując wskaźniki zmian cen towarów i usług konsumpcyjnych dokonał waloryzacji uiszczonej przez powódkę kwoty 91.000zł netto do kwoty 196.709,01zł. Biegły sądowy zwaloryzował także kwotę otrzymaną w 1996r. przez powódkę od spółki (...) tytułem 10 letniego czynszu za najem nieruchomości. Na tej podstawie Sąd Okręgowy ustalił, że wówczas uiszczona kwota w wysokości 393.120zł odpowiada – po waloryzacji na dzień 1 marca 2010r. – kwocie 849.782,92 zł netto ( 1.036,735,17 brutto). Odmiennie nic ocenił biegły, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nakłady poczynione na nieruchomość nie miały charakteru nakładów koniecznych, lecz stanowiły „inne nakłady” ponieważ były związane z przeprowadzeniem robót adaptacyjnych w najmowanym budynku.

W oparciu o powyższe okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że wobec nieważności umowy przedwstępnej roszczenie powódki o zwrot zwaloryzowanej kwoty 91.000zł znajduje oparcie w art.405 k.c. w związku z art.410 § 2 k.c. i art.357<sup>1</sup> k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że uwzględniając upływ niespełna 20 lat od dnia otrzymania świadczenia przez pozwaną, a także istotną zmianę siły nabywczej środków pieniężnych oznaczył sposób zwrotu świadczenia nienależnego, poprzez waloryzację kwoty przekazanej pozwanej w 1996r. do kwoty 196.709,01zł i do tej wysokości uwzględnił żądanie powódki, a pozostałej części tego żądania powództwo jako niezasadne oddalił. Nie dopatrył się także podstaw do uwzględnienia żądania powódki o naprawienie szkody poprzez zapłatę kwoty 300.000zł na podstawie art. 390 k.c. wskazując, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło w wyniku braku możliwości prawnej spełnienia tego zobowiązania przez pozwaną, a nie na skutek uchylania się od wypełnienia tego obowiązku przez pozwaną, co uzasadniałoby to żądanie w świetle art. 390 § 1 k.c. Pozwana nie uzyskała prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, co czyniło jej świadczenie niemożliwym. Przywołując art.224 § 1 i 2 k.c. oraz art.226 § 2 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że wszelkie nakłady poniesione na przedmiotową nieruchomość, określone wprawdzie przez biegłego w swej opinii jako nakłady konieczne, w istocie miały charakter nakładów innych ponieważ służyły przystosowaniu i zmodernizowaniu oraz adaptacji przejętych budynków do działalności handlowej o zbliżonych profilu względem wcześniej wykonywanej przez pozwaną i zwiększały wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. W konsekwencji jako zasadne ocenił roszczenie powódki zwrotu wartości poniesionych nakładów w wysokości zwaloryzowanej na dzień zwrotu nieruchomości jej właścicielowi. Tak wyliczona wartość nakładów odpowiada kwocie 264.000zł netto, to jest 336.300zł brutto, przy wariantcie II wyliczenia, którą zasądził od pozwanej na rzecz powódki. Łącznie zatem na rzecz powódki zasądził kwotę 553.009,01zł, na którą składa się należność w wysokości 196.709,01zł, odpowiadająca zwaloryzowanej wartości uiszczonego zadatku w kwocie 111.020zł brutto oraz kwota 336.000zł jako równowartość nakładów na nieruchomość, pozostawionych w dniu 1 marca 2010r. O kosztach procesu orzeczono przy zastosowaniu zasady stosunkowego ich rozdziału ponieważ powódka wygrała proces w 71%.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana w oświadczeniu z dnia 19 października 2015r. nie sprecyzowała wiarygodności powódki, z którymi potrąca własne stąd też zarzut potrącenia jako nie spełniający wymogu z art.498 § 1 k.c. nie został uwzględniony przez Sąd w tym postępowaniu. Wyłącznie na marginesie Sąd Okręgowy stwierdził, iż zasadne było żądanie pozwanej w zakresie zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez powódkę oraz zwrotu pobranych pożytków, ale wyłącznie za okres od 24 marca 2009r. do 1 marca 2010r., to jest za okres, gdy powódka władała nieruchomością jako posiadacz zależny w złej wierze (art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.), tj. w łącznej wysokości 561.182,24zł ( 2 x 280.591,12 zł).

W apelacji od tego wyroku, w części w jakiej powództwo uwzględniono oraz co do kosztów procesu, pozwana zarzuciła naruszenie przepisów procesowych, a to: art.233 § 1 k.p.c. w związku z art.227 k.p.c., polegające na całkowitym pominięciu treści przedwstępnej umowy sprzedaży, a zwłaszcza § 6 umowy i sprecyzowania charakteru stosunku prawnego, jaki łączył strony w zakresie przekazania posiadania nieruchomości, art.233 § 1 k.p.c. w związku z art.278 § 1 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że nakłady opisane w opinii biegłego sądowego G. W. były innymi nakładami w rozumieniu art.226 k.c., a także naruszenie art.100 k.p.c. polegające na obciążeniu pozwanej kosztami procesu w całości, choć uległa ona żądaniu pozwu w 70%. Skarżąca zarzuciła również naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest: art.336 k.c. w związku z art.224 k.c., art.225 k.c. i art.226 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że powódka była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, pomimo iż podstawą wejścia w posiadanie gruntu i animus czyniącego nakłady wynikał z faktu zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia użytkownika wieczystego nieruchomości z dnia 1 marca 1996r., art.226 § 1 i 2 k.c. poprzez zasądzenie na rzecz powódki wartości nakładów, chociaż to nie powódka nakłady czyniła, ani ich nie nabyła, art. 357<sup>1</sup> k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i pominięcie, że sąd uprawniony jest do zastosowania klauzuli rebus sic stantibus jedynie w stosunku do ważnej i obowiązującej umowy, tymczasem umowa przedwstępna sprzedaży użytkownika wieczystego była nieważna, o czym stwierdził Sąd Okręgowy w Katowicach w sprawie zakończonej wyrokiem o sygn. XIV GC 59/08, przy czym zarzuciła też, że Sąd Okręgowy nie zauważył, iż powódka domagała się waloryzacji w oparciu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., co biorąc pod uwagę datę wymagalności roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia mogłoby obejmować jedynie waloryzację od 2009r. do daty orzekania, art.405 k.c. w związku z art.410 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na zasądzeniu od pozwanej nienależnego świadczenia pomimo braku wzbogacenia pozwanej kosztem powódki, przy całościowym rozliczeniu nieważnej umowy stron, art.498 § 1 k.c. art.499 k.c. w związku z art.60 k.c. i art.61 k.c. poprzez wadliwą interpretację polegającą na przyjęciu, iż pozwana w swym oświadczeniu o potrąceniu z dnia 16 października 2015r. nie określiła wiarygodności powódki, a przez to nie spełniła wymogu z art.498 § 1 k.c., co w konsekwencji skutkowało nieuwzględnieniem zarzutu potrącenia przez Sąd. Skarżąca podniosła również zarzut obrazy art.3 k.p.c. art.217 § 1 k.p.c. art.227 k.p.c. wraz z zastrzeżeniem w trybie art.162 k.p.c., zgłaszając jednocześnie – w trybie art.162 k.p.c. – zastrzeżenie do protokołu rozprawy z 29 października 2015r. wobec odmowy uzupełnienia materiału dowodowego przez precyzyjne określenie rodzaju nakładów. W oparciu o powyższe zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na swa rzecz kosztów postępowania za obie instancje. Dodatkowo wskazała na nowy fakt, jakim było dokonanie przez pozwaną potrącenia z dochodzoną wiarygodnością dwóch wierzytelności przysługujących jej w stosunku do powódki, to jest kwoty 784.020zł z tytułu pożytków pobranych za wynajem nieruchomości, o którą w sprawie chodzi za okres od 15 maja 1996r. do 1 marca 2010r., a także kwoty 784.020zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości za okres od 1 lutego 2000r. do 1 marca 2010r.

Powódka domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja musi odnieść skutek.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, w znacznej części nie były one pomiędzy stronami sporne, a w pozostałym zakresie znajdują oparcie w zgromadzonych dowodach. Z przyczyn, o których niżej, nie są one jednak wystarczające do rozstrzygnięcia sprawy.

W niniejszym postępowaniu powódka dochodziła kwoty 111.020zł, uiszczonej przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) wraz z kwotą 300.000zł tytułem waloryzacji tego świadczenia, ewentualnie zapłaty odstępnego, przewidzianego w umowie przedwstępnej na wypadek odstąpienia pozwanej od tej umowy, a także kwoty 373.000zł tytułem zwrotu nakładów zwiększających wartość nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał roszczenie za zasadne w zakresie żądania zwaloryzowanej kwoty uiszczonej przy zawarciu umowy i zasądził z tego tytułu należność w wysokości 196.709,01zł, a nadto w zakresie nakładów co do kwoty 336.000zł. W pozostałym zakresie żądania pozwu oddalił, a rozstrzygnięcie to jest obecnie prawomocne.

Pozwana podniosła zarzuty oparte na naruszeniu prawa procesowego, jak i prawa materialnego, a nadto zgłosiła zarzut potrącenia, oparty na potrąceniu dokonanym oświadczeniem z 19 października 2015r. Zgodzić się trzeba ze skarżącą, że wyrok w zaskarżonej części jest wadliwy.

Jak już o tym była mowa, obecnie przedmiotem rozstrzygnięcia jest żądanie zwrotu zadatku w zwaloryzowanej wysokości oraz żądanie zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość w stopniu, w jakim zwiększają jej wartość.

Jeśli idzie o pierwsze żądanie, co do zasady słusznie powódka domaga się zwrotu kwoty, którą świadczyła na poczet ceny nabycia prawa użytkowania wieczystego opisanej wyżej nieruchomości oraz prawa własności posadowionego na niej obiektu. Ponieważ umowa przedwstępna okazała się nieważna i nie podlegała konwalidacji, kwota 111.020zł stanowi świadczenie nienależne w rozumieniu art.410 § 1 k.c. in fine. Powódka domagała się także jej waloryzacji powołując się na zmianę siły nabywczej pieniądza, jaka nastąpiła od chwili zapłaty. Do tak sformułowanego żądania Sąd Okręgowy wadliwie jednak zastosował art.357<sup>1</sup> § 1 k.c. ponieważ zasady waloryzacji świadczenia, którego przedmiotem od chwili powstania jest suma pieniężna, uregulowano w art.358<sup>1</sup> § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem, zawierającym uregulowanie nazywane w nauce prawa małą klauzulą rebus sic stantibus, w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Dokonanie waloryzacji nie może zatem polegać wyłącznie na przeprowadzeniu matematycznego procesu, w ramach którego nastąpi odniesienie nominalnej wysokości świadczenia do przyjętego przez sąd miernika waloryzacji, lecz musi zostać poprzedzone rozważaniem interesów obu stron, w zgodzie z zasadami współżycia społecznego. Sąd ma obowiązek wyważyć te interesy w granicach zasługujących na ochronę przy utrzymaniu właściwego stosunku między nimi, wszechstronnie rozważając wszelkie okoliczności sprawy (tak SA w Katowicach w wyrokach z 16 stycznia 2013r., I ACa 835/12 i z 3 czerwca 2015r., I ACa 141/15).

Wymóg ten w rozpoznawanej sprawie nie został spełniony. Dokonując waloryzacji Sąd Okręgowy uwzględnił jedynie matematyczne wyliczenie przeprowadzone przez biegłego G. W., który oparł się na zestawieniu wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres od 1997r. do I kwartału 2015r. (opinia biegłego, k.1307). Uzyskaną w wyniku obliczeń matematycznych kwotę 196.709,01zł Sąd Okręgowy zasądził w pełnej wysokości od pozwanej, co oznacza, że obciążył pozwaną w całości skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza, nie wyjaśniając przyczyn, dla których uznał, że taki sposób waloryzacji jest słuszny z uwagi na interesy obu stron oraz zasady współżycia społecznego. Nie podważając zatem prawidłowości zastosowanego wskaźnika waloryzacji stwierdzić trzeba, że sposób waloryzacji wymyka się kontroli instancyjnej, a przez to Sąd Apelacyjny nie jest ma podstaw do oceny czy waloryzacja ta jest zgodna z wymogami płynącymi z art.358<sup>1</sup> § 3 k.c. Pozostawienie wyboru miernika waloryzacji, jak i sposobu jej przeprowadzenia uznaniu sędziowskiego nie oznacza bowiem, że zagadnienia te nie podlegają kontroli instancyjnej. Przeciwnie, badając prawidłowość zastosowania prawa materialnego w granicach zaskarżenia sąd odwoławczy jest zobowiązany ocenić czy wydając zaskarżony wyrok sąd pierwszej instancji we właściwy sposób, to jest sprawiedliwie, rozłożył pomiędzy stronami ryzyko zmiany siły nabywczej pieniądza. Ponadto sama waloryzacja, stanowiąca odstępstwo od zasady pacta sunt servanda, powinna być stosowana jako rozwiązanie wyjątkowe i możliwie najwęższym zakresie.

Odrębna kwestią pozostaje sama dopuszczalność dokonania waloryzacji dochodzonej kwoty. Zgodnie z art. 358<sup>1</sup> § 4 k.c. z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie pozostaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa. Wprawdzie w judykaturze wyrażono pogląd, że świadczenie pieniężne spełnione w następstwie obowiązku zwrotu wzajemnych świadczeń z nieważnej umowy wzajemnej nie jest świadczeniem związanym z prowadzeniem przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> § 4 k.c. (zob. wyrok SN z 30 września 2009r., V CSK 33/09). Nie można jednak a priori przyjąć, że nawet w sprawie dotyczącej świadczenia spełnionego w wykonaniu nieważnej czynności prawnej związku takiego w każdym wypadku brak, a rozstrzygnięcie tego problemu powinno odbywać się każdorazowo w realiach konkretnej sprawy. Dokonanie waloryzacji powinno zatem zostać poprzedzone szczegółowymi ustaleniami faktycznymi odnoszącymi się do okoliczności i celu zawartej przez strony umowy przedwstępnej, a zwłaszcza czy nabycie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości oraz posadowionego na niej obiektu miało związek z prowadzonym przez powódkę przedsiębiorstwem (zob. S.Rudnicki, glosa do wyroku SN z 30 września 2009r., V CSK 33/09, OSP 2010, Nr 6, poz.64, zob. też P.Bielski, glosa do wyroku SA w Katowicach z 11 października 2012r., I ACa 574/12, LEX/el). Dodatkowo należy też wskazać, że wyrok w przedmiocie waloryzacji ma konstytutywny charakter, a zatem o wymagalności zasądzonej kwoty można mówić dopiero od uprawomocnienia się orzeczenia, co wyłącza możliwość żądania przez wierzyciela odsetek za okres wcześniejszy. Odmienne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło z naruszeniem art.481 k.c. w związku z art.455 k.c.

Drugie z żądań powódki odnosiło się do nakładów poczynionych na nieruchomość, która na mocy umowy przedwstępnej pozostawała w jej władaniu. Powódka domagała się zasądzenia z tego tytułu kwoty 373.000zł, a Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie do kwoty 336.000zł, stanowiącej równowartość nakładów na nieruchomość poniesionych na nieruchomość do 1 marca 2010r. U podstaw tego rozstrzygnięcia leżało przekonanie Sądu, że do 23 marca 2009r., kiedy to zapadł wyrok Sądu Okręgowego w przedmiocie oddalenia powództwa o zobowiązanie do złożenia przez pozwaną oświadczenia woli o przeniesieniu własności nieruchomości, powódka była samoistnym posiadaczem tej nieruchomości w dobrej wierze, a począwszy od 24 marca 2009r. – jej samoistnym posiadaczem w złej wierze. Dokonując oceny charakteru poniesionych nakładów odmiennej od stanowiska zawartego w opinii biegłego Sąd Okręgowy stwierdził, że są to nakłady inne niż konieczne ponieważ nieruchomość została powódce wydana w stanie wymagającym adaptacji dla celów działalności gospodarczej prowadzonej przez najemcę, to jest spółkę (...). Nawet jeśli podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że treść zawartej przez strony umowy przedwstępnej uzasadniała samoistny charakter posiadania powódki (§ 6 umowy dawał jej prawo do nieskrępowanego korzystania z nieruchomości), a także pogląd Sądu o pozostawaniu powódki w dobrej wierze aż do chwili wydania opisanego wyżej wyroku, to i tak nie można uznać tego żądania za zasadne i to z dwóch przyczyn. Po pierwsze, przepisy o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy, które regulują tzw. roszczenia uzupełniające (art.226 i nast. k.c.), nie znajdują zastosowania jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, której mocą właściciel nieodpłatnie oddaje innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, przy czym zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie (wyrok SN z 30 czerwca 1972r., III CRN 91/72). Jak wynika z poczynionych ustaleń, powódka objęła nieruchomość w posiadanie na podstawie umowy przedwstępnej, jaką zawarła z pozwaną, przy czym w umowie tej nie zastrzeżono żadnego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, co było związane z planowanym nabyciem przez powódkę prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz własności nieruchomości budynkowej. Co więcej, aż do 25 czerwca 2006r. pozwana nie była właścicielem, lecz jedynie samoistnym posiadaczem nieruchomości, skoro w dniu 26 czerwca 2006r. nabyła jej własność przez zasiedzenie (postanowienie Sądu Rejonowego w Sosnowcu z 30 października 2006r., II Ns 247/06, k.192). Po wtóre, jak wynika z niespornych okoliczności sprawy, nakłady na nieruchomość czynił najemca, a nie sama powódka. Wprawdzie powódka podnosiła, że konieczność adaptacji znajdującego się na nieruchomości obiektu została uwzględniona w wysokości czynszu, ustalonego poniżej cen rynkowych, jednak fakt ten nie znajduje potwierdzenia w treści umów najmu, ani nie został wykazany w inny sposób. Odmienne ustalenia Sądu Okręgowego nie znajdują oparcia w zgromadzonych dowodach. Powódka nie wykazała też (ani nawet nie twierdziła), że nabyła wierzytelność z tytułu nakładów. Okoliczność ta ma istotne znaczenie ponieważ nie budzi wątpliwości, że roszczenia uzupełniające przewidziane w art.226 i nast. k.c. mają za przedmiot nakłady poczynione przez samoistnego posiadacza

rzeczy, a nie nakłady poczynione na tę rzecz przez inny podmiot, nawet jeśli wywodzi on swe prawa do korzystania z rzeczy od jej samoistnego posiadacza. Ponieważ to nie powódka poniosła nakłady na nieruchomości, nie może domagać się zapłaty ich równowartości, co czyni jej żądanie bezzasadnym w świetle art.226 k.c. Ustalone w sprawie okoliczności faktyczne nie potwierdzały także by koszt nakładów został chociażby w pośredni sposób przez powódkę sfinansowany lub by koszt prac modernizacyjnych na nieruchomości pozwanej w jakiegokolwiek postaci pochodził z majątku powódki, doprowadzając tym samym do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej jej kosztem.

Kolejnym zagadnieniem, które należy rozstrzygnąć, jest problem potrącenia. Skutki prawne związane z podniesieniem tego zarzutu przez pozwaną należy rozpatrywać na tle regulacji procesowych obowiązujących w dniu wniesienia pozwu, to jest w oparciu o art.479<sup>1</sup> k.p.c., regulującego postępowanie odrębne w sprawach gospodarczych, i z mocy art.9 ust.1 ustawy z dnia 16 września 2011r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2011r., Nr 233, poz.1381) mających zastosowanie aż do zakończenia postępowania w pierwszej instancji. Sąd uznał, że podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia nie był skuteczny ponieważ nie wskazała ona wierzytelności powódki, której dotyczyło oświadczenie o potrąceniu. W piśmie z 19 października 2015r. faktycznie nie wskazano wprost wierzytelności powódki, jednak na tej tylko podstawie nie można uznać, że oświadczenie to nie wywołało skutków w postaci umorzenia obu wierzytelności do wysokości każdej z nich ponieważ – jak zgodnie oświadczyli pełnomocnicy stron na rozprawie apelacyjnej w dniu 21 października 2016r. – stron nie łączą żadne inne stosunki prawne, które mogłyby być źródłem wierzytelności. Tym samym nie zachodziły wątpliwości co do tego, że oświadczenie o potrąceniu odnosiło się do wierzytelności dochodzonych w niniejszej sprawie, choć jednocześnie pozwana domagała się oddalenia powództwa twierdząc, że żądanie pozwu nie jest zasadne. Podkreślić też trzeba, że podniesienie tego zarzutu nie jest objęte prekluzją z art.479<sup>14</sup> § 2 k.p.c. Oświadczenie o potrąceniu jest bowiem czynnością prawa materialnego, której dokonanie nie podlega rygorom procesowym. Zostało ono złożone powódce w toku postępowania, a pozwana niezwłocznie podniosła procesowy zarzut potrącenia, który należy traktować jako twierdzenie o nieistnieniu dochodzonej wierzytelności na skutek jej umorzenia. Obowiązkiem Sądu Okręgowego było zatem zbadanie zasadności tego zarzutu, tym bardziej, że nie występowała przeszkoda, o jakiej mowa w art.479<sup>14</sup> § 4 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia pozwu, do potrącenia w toku postępowania mogą być przedstawione tylko wierzytelności udowodnione dokumentami. R. legis omawianego przepisu sprowadza się do wyeliminowania możliwości badania istnienia wierzytelności, które nie zostały udowodnione w opisany wyżej sposób. Nie ma jednak przeszkód by do potrącenia przedstawiono wierzytelność, która opiera się na twierdzeniach pomiędzy stronami niespornych, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie. Wysokość kwoty przedstawionej do potrącenia została bowiem obliczona na podstawie przedstawionych przez powódkę dokumentów w postaci umów najmu przedmiotowej nieruchomości i opiera się na wynikającej z tych umów wysokości czynszu najmu. Obowiązkiem Sądu Okręgowego było zatem zbadanie skuteczności podniesionego zarzutu potrącenia gdyż okoliczność ta miała bezpośredni wpływ na ocenę istnienia wierzytelności dochodzonej przez powoda. Nie uczyniwszy tego Sąd Okręgowy nie zbadał istoty sprawy, podobnie jak nie uczynił tego w odniesieniu do żądania waloryzacji. Konstatacja ta prowadzi do wniosku o konieczności uchylecia zaskarżonego wyroku w części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, co czyni zbędnym rozważanie pozostałych podniesionych w apelacji zarzutów oraz twierdzeń, w tym odnoszących się do złożonego ponownie przez pozwaną oświadczenia o potrąceniu.

Podsumowując – zaskarżony wyrok okazał się wadliwy. W części, w jakiej obejmował rozstrzygnięcie o żądaniu zapłaty równowartości nakładów poczynionych na nieruchomości powódki został on zmieniony na podstawie art.386 § 1 k.p.c. ponieważ roszczenie okazało się niezasadne. W pozostałym zakresie, to jest co do rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania zasądzenia zwaloryzowanej kwoty zadatku wyrok uchylono na podstawie art.386 § 4 k.p.c. i sprawę przekazano Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego postępowania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że badanie podstaw i dopuszczalności waloryzacji oraz skuteczności zarzutu potrącenia po raz pierwszy w toku postępowania odwoławczego doprowadziłoby do pozbawienia stron instancji, a przez to naruszałoby wyrażoną w art.176 ust.1 Konstytucji RP zasadę dwuinstancyjności postępowania sądowego. W postępowaniu ponownym Sąd Okręgowy zbada w pierwszej kolejności

zasadność żądania waloryzacji kwoty uiszczonej tytułem zadatku po uprzednim ustaleniu czy żądanie to pozostaje w związku z przedsiębiorstwem powódki, a jeśli stwierdzi, że żądanie to jest co do zasady usprawiedliwione, będzie miał na uwadze przesłanki waloryzacji, o jakich mowa w art.358<sup>1</sup> § 3 k.c. Sąd Okręgowy zbada także skuteczność zarzutu potrącenia, podniesionego przez pozwaną w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, a nadto – w razie potrzeby oceni także skuteczność zarzutu potrącenia, na który pozwana powołała się w swej apelacji.

SSO (del.) Małgorzata Kowalska SSA Grzegorz Stojek SSA Aleksandra Janas