

Sygn. akt I ACa 1339/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska SSA Jerzy Bess (spr)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w K.

przeciwko P. K. im. T. K. (1) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 25 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 1405/11

oddala obie apelacje i znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1339/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 czerwca 2007 r. strona powodowa (...) sp. z o.o. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej Politechniki (...) im. T. K. (1) w K. kwoty 191.777 zł. 49 gr. z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2006 r. oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu powołała, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w J., objętej prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie księgą wieczystą KW (...). W dniu 26 listopada 2003 r. strona powodowa zawarła ze stroną pozwaną umowę dzierżawy położonego na tej nieruchomości pałacu i zespołu parkowego.

W umowie tej zobowiązała się do wykonania prac remontowych zabudowań pałacu zaś 50% kosztów tych prac miało zostać rozliczone z należnym stronie pozwanej czynszem dzierżawnym.

Pismem z dnia 20 września 2006 r. pozwana poinformowała, że zawarta umowa jest nieważna gdyż zawarto ją bez zgody Ministra Skarbu Państwa wymaganej przez art. 5a ust. 2a ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. Pozwana wzywała stronę powodową do wydania obiektu, a w dniu 3 kwietnia 2007 r. pracownicy pozwanej weszli „siłowo” w posiadanie pałacu.

W okresie od 2003 do 2006 r. strona powodowa wykonała prace łącznie na kwotę 346.762,26 zł. W oparciu o postanowienia nieważnej umowy dzierżawy strona pozwana skompensowała częściowo nakłady strony powodowej na kwotę 39.040 zł. (obejmująca 7.040 zł. podatku VAT).

Z tytułu korzystania z nieruchomości strona pozwana obciążyła stronę powodową należnością czynszową i w myśl postanowień umowy należności czynszowe miały być kompensowane z nakładami. Kompensata nastąpiła jednak tylko w zakresie roku 2004 r. a za pozostały okres czynsz (wynagrodzenie za bezumowne korzystanie) wynosi kwotę 155.944,77 zł. Pismem z dnia 13 października 2006 r. strona powodowa, uznając zasadność roszczenia strony pozwanej co do bezumownego korzystania z nieruchomości, dokonała potrącenia wzajemnie wymagalnych wierzytelności z tytułu korzystania z nieruchomości z wartością nakładów i w konsekwencji dochodzi kwoty objętej żądaniem pozwu.

W złożonej w dniu 23 lipca 2007 r. odpowiedzi na pozew strona pozwana (...) im. T. K. w K. wniosła o oddalenie powództwa i o orzeczenie o kosztach postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew przyznała fakt zawarcia umowy dzierżawy i wydania nieruchomości stronie powodowej. Zarzuciła, że umowa dzierżawy była nieważna. Przyznała fakt wykonania w obiekcie prac remontowych i modernizacyjnych przez stronę powodową, które w części pozwana skompensowała z przysługującym czynszem dzierżawnym. Zakwestionowała należność pozostałych nakładów albowiem strona powodowa wykonała prace w sposób dowolny oraz wykonała prace nie objęte załącznikiem do umowy a zaniechała wykonania części prac tym załącznikiem przewidzianych. Nadto wykonany w latach 2004-2005 remont elewacji wykonano bez zgody konserwatora zabytków, gdyż uzyskano tę zgodę dopiero we wrześniu 2006 r. a wymogi zgody nie zostały zachowane.

W piśmie z dnia 28 września 2011 r. strona powodowa rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę 154.984,77 zł. a zatem do kwoty 346.762,26 zł. Podtrzymała, że wszystkie prace remontowe i nakłady wykonano przed lutym 2006 a zatem strona powodowa pozostawała posiadaczem w dobrej wierze nieruchomości. Zaprzeczyła aby kiedykolwiek doszło do ważnych czynności prawnych mogących stanowić podstawę potrąceń lub kompensat, gdyż wszelkie oświadczenia w imieniu strony pozwanej składały wobec strony powodowej osoby fizyczne nie posiadające umocowania do reprezentowania pozwanej. W oświadczeniach nigdy nie wskazano precyzyjnie, których należności dotyczyły oraz nigdy nie złożono stanowczych oświadczeń woli ukierunkowanych na wywołanie skutku prawnego w postaci potrącenia.

W piśmie z dnia 20 października 2011 r. pełnomocnik strony pozwanej podniósł zarzut przedawnienia rozszerzonego żądania pozwu, powołując się na uregulowanie zawarte w art. 677 k.c. i oświadczając, że bieg przedawnienia rozpoczął się od dnia zwrotu nieruchomości co nastąpiło dnia 3 kwietnia 2007 r.

Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2011 r. pełnomocnik strony powodowej sprecyzował, że pierwotnie złożony pozew obejmował dochodzenie należności z tytułu:

- cyklinowania parkietów – 11.147,87 zł,
- malowanie kuchni, jadalni i innych pomieszczeń – 30.100,17 zł,
- remontu budynku spichlerza – 14.588,17 zł,
- remontu elewacji – 116.087.46 zł,

- remontu łazienek – 8.398,51 zł,

Natomiast rozszerzenie żądania pozwu zawarte w piśmie z 28 września 2011 r. dotyczy pozostałych kwot objętych pozycjami od 1 do 7 i od 1 – 4 wymienionych na stronie 4 pozwu czyli do sumy kwot 324.520,26 zł i 22.242,00 zł.

Na rozprawie w dniu 15 lutego 2012 r. pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że potrąceń należności strony powodowej z należnościami z tytułu podatku od nieruchomości nie było i zarzutu takiego potrącenia nie zgłasza. Oświadczył dalej, że oświadczenie o potrąceniu złożył adw. G. E. w piśmie z dnia 13 października 2006 r. i to jest jedyne oświadczenie o potrąceniu. Oświadczył, że ponadto dokonały strony potrącenia należności czynszowych strony pozwanej na kwotę 32.000,00 zł w zaokrągleniu w dniu 31 stycznia 2005 r., co przyznał adw. G. E. w swoim piśmie z 13 października 2006 r.

Pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, iż poza powyższymi potrąceniami strona pozwana nie twierdzi aby inne potrącenia miały miejsce.

W piśmie z dnia 7 marca 2012 r. pełnomocnik strony powodowej doprecyzował, że na kwotę 191777 zł. 49 gr. dochodzona pierwotnym pozwem z dnia 20 czerwca 2007 r. składały się koszty:

cyklinowania parkietów: 17145,87 zł.

malowania kuchni, jadalni i innych pomieszczeń: 35557,48 zł.

remontu budynku spichlerza: 14588,17 zł.

remontu elewacji: 116087,46 zł.

remontu łazienek: 8398,51 zł.

Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2012 r. (k. 1044) pełnomocnicy stron zgodnie oświadczyli, że fakt i koszt poniesienia innych prac - poza pracami na elewacji objętymi opinią biegłego Z. - powoływanych przez stronę powodową są pomiędzy stronami bezsporne.

Sąd Okręgowy w Krakowie zaskarżonym wyrokiem z dnia 25.06.2012 r. sygn. akt I C 1405/11 r. zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 105.345,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10.07.2007 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu od strony powodowej z uwagi na to, że strona powodowa wygrywa jedynie z ostatecznego żądania pozwu około 31%.

W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że strona powodowa była od 2003 r. do 3 kwietnia 2007 r. (tj. do daty pozbawienia władztwa na tą nieruchomość przez stronę pozwaną) posiadaczem zależnym nieruchomości położonej w J., zabudowanej pałacem. Kwalifikacja strony powodowej jako posiadacza zależnego wynika stąd, że strona pozwana władała tą nieruchomością jak dzierżawca, albowiem objęła ją we władanie na podstawie umowy dzierżawy z dnia 26 listopada 2003 r. która to umowa była nieważna z uwagi na brak zgody Ministra Skarbu Państwa przewidzianej w art. 5a ust. 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz. U. z 1996 r. nr 106, poz. 493 ze zm.). Wobec nieważności tej umowy (art. 5a ust. 2 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r.) władztwo strony powodowej nad przedmiotem dzierżawy nie miało podstawy prawnej. Zarazem nieważność umowy obejmuje również zawarte w niej uregulowania dotyczące ponoszenia nakładów na rzecz wydzierżawioną, a w konsekwencji zgodnie z art. 230 k.c. – wobec braku ważnego uregulowania tych zagadnień umową – stosować należy odpowiednio do stosunków pomiędzy stroną powodową a stroną pozwaną uregulowania dotyczące roszczeń pomiędzy posiadaczem samoistnym a właścicielem rzeczy.

Strona powodowa domaga się w niniejszym postępowaniu zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości w J.. Odesłanie z art. 230 k.c. oznacza, że zasadność tych roszczeń należy ocenić zgodnie z art. 226 k.c. i zakres i przesłanki zwrotu nakładów zależne są od tego, czy stronę powodową należy w czasie dokonywania tych nakładów kwalifikować jako posiadacza w złej, czy jako posiadacza w dobrej wierze z tym, że w realiach niniejszego stanu faktycznego strona powodowa była posiadaczem w złej wierze.

Nakłady poczynione przez stronę powodową należy zakwalifikować jako nakłady konieczne w rozumieniu art. 226 § 2 k.p.c. Były to bowiem prace wykonane w celu utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym względnie w celu usunięcia powstałych w położonym na nieruchomości budynku uszkodzeń. Roszczenie o zwrot tych nakładów jest na chwilę zamknięcia rozprawy wymagalne, a zatem nie można twierdzić, że dochodzenie roszczenia było przedwczesne. Roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez posiadacza na rzecz staje się co do zasady wymagalne z momentem zwrotu rzeczy (por. wyrok SN z dnia 22 lutego 2010 r. IV CSK 436/09, LEX nr 585879, wyrok SN z dnia 30 maja 2007 r. IV CSK 71/07, LEX Nr 461619, wyrok SN z dnia 10 października 1997 r. II CKN 371/97, LEX nr 619588), natomiast strona pozwana odebrała stronie powodowej przedmiotową nieruchomość w dniu 3 kwietnia 2007 r.

Fakt i wysokość nakładów poniesionych przez stronę powodową – za wyjątkiem nakładów poniesionych na remont elewacji – były pomiędzy stronami bezsporne (oświadczenia pełnomocników stron na rozprawie w dniu 11 czerwca 2012 r.). Strona pozwana nie kwestionowała nadto samego faktu wykonywania przez stronę powodową prac na elewacji pałacu, kwestionowała jednak ich wartość i przydatność dla strony pozwanej. Wartość tych nakładów została ustalona opinią biegłego J. Z. i wynosiła według cen na 2008 r. kwotę 54430,95 zł. brutto a zatem:

- w zakresie I etapu remontu elewacji kwotę 18.251,42 zł. brutto
- w zakresie II etapu remontu elewacji kwotę 36.179,53 zł. brutto.

Fakt poniesienia powyżej wskazanych nakładów skutkuje wzbogaceniem strony pozwanej. Gdyby bowiem nakładów tych nie poniesiono koszt ich poniesienia w celu naprawy i utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym obciążałby stronę pozwaną jako jej użytkownika wieczystego i właściciela budynku. Strona pozwana nie powołała nadto żadnych okoliczności, które mogłyby prowadzić do oceny, iż w chwili odebrania nieruchomości stronie powodowej wzbogacona nie była. Zarzuty strony pozwanej skoncentrowały się na twierdzeniach, iż doszło do skutecznego potrącenia wierzytelności strony powodowej z wzajemnymi wierzytelnościami strony pozwanej oraz że doszło do przedawnienia tych wierzytelności, o której strona powodowa rozszerzyła pozew w piśmie z dnia 28 września 2011 r.

Strona powodowa ostatecznie zajęła stanowisko, że żadne skuteczne potrącenia wierzytelności dochodzonych w niniejszym postępowaniu nie miały miejsca, zaś twierdzenie, że do potrąceń doszło podnosiła strona pozwana.

Wśród zdarzeń, które miały stanowić potrącenie strona pozwana powoływała:

- potrącenia w formie „kompensat” dokonywane w toku wykonywania umowy zgodnymi oświadczeniami woli stron,
- potrącenie dokonane pismem adwokata G. E. z dnia 13 października 2006 r.
- potrącenie dokonane przez stronę pozwaną w złożonym przez stronę powodową pozwie,
- potrącenie dokonane przez pełnomocnika strony pozwanej pismem z dnia 3 grudnia 2008 r.

Nadto oświadczenia woli, które należy zbadać pod kątem tego, czy nie wynika z nich wola dokonania potrącenia zawarte są w piśmie prezesa zarządu strony powodowej z dnia 3 maja 2007 r.

Zatem odnośnie zarzutu potrącenia podniesionego przez stronę pozwaną należy przyjąć, że potrącenia dokonywane przez stronę powodową i stronę pozwaną w toku wykonywania umowy są nieskuteczne i nie mogły spowodować przewidzianego w art. 498 § 2 k.c. skutku w postaci umorzenia potrącanych wierzytelności. Dokonywanie tych potrąceń

było przewidziane w nieważnej umowie dzierżawy pomiędzy stronami i potrąceń tych dokonywano w drodze zgodnych oświadczeń woli. Natomiast, wobec nieważności umowy dzierżawy, wierzytelności o zapłatę czynszu dzierżawnego w ogóle nigdy stronie pozwanej nie przysługiwały. Zatem potrącenia tych wierzytelności z wierzytelnościami strony powodowej z tytułu nakładów nie mogły skutkować umorzeniem wierzytelności strony powodowej.

Nie mogło również skutkować umorzeniem wierzytelności z tytułu nakładów potrącenie zawarte w piśmie adw. G. E. z dnia 13 października 2006 r. Potrącenie to miało nastąpić jednostronnym oświadczeniem woli, a zatem podlega wszystkim rygorom przewidzianym dla takiego typu potrącenia przewidzianym w art. 498 i nast. k.c. Jak to wyjaśniono w wyroku SN z dnia 10 lutego 2012 r. (II CSK 314/11, LEX Nr 1130158) dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanych wierzytelności, a - w związku z treścią art. 502 k.c. - także wskazania, kiedy powstały potrącane wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie powołanego przepisu przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Temu wymogowi oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 13 października 2006 r. nie odpowiada. W oświadczeniu tym jedynie globalnie określono wysokość wszystkich wierzytelności strony powodowej z tytułu nakładów, podczas gdy stronie powodowej przysługiwała nie jedna wierzytelność, ale szereg wierzytelności z tytułu dokonania różnych nakładów w różnych datach. Nadto oświadczenie zostało złożone w październiku 2006 r. a zatem gdy nieruchomości znajdowała się jeszcze we władaniu strony powodowej. Zatem wierzytelności o zwrot nakładów nie były jeszcze wymagalne albowiem – co zostało już wyżej wskazane – stały się wymagalne najwcześniej dopiero z chwilą odebrania nieruchomości przez stronę pozwaną, a zatem w kwietniu 2007 r. Na datę składania tego oświadczenia nie była również wymagalna część wzajemnych wierzytelności strony pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, gdyż według treści oświadczenia potrącone miały być te wierzytelności za 2006 r. podczas gdy za okres przynajmniej miesięcy listopada i grudnia 2006 r. te wierzytelności strony pozwanej jeszcze nie powstały. Zgodnie zaś z art. 498 § 1 k.c. wymogiem skutecznego potrącenia jest wymagalność obu potrącanych wierzytelności. Mając to na względzie uznać należy, że potrącenie dokonane w piśmie adw. G. E. z dnia 13 października 2006 r. skutku prawnego w postaci umorzenia wierzytelności strony powodowej wywołać nie mogło.

Zasadny natomiast okazał się zarzut przedawnienia zgłoszony przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 20 października 2011 r. Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Podsumowując, nie są zatem przedawnione wierzytelności dochodzone w ramach pierwotnego żądania pozwu, a zatem wierzytelności z tytułu:

- cyklinowania parkietów w kwocie 17.145,87 zł
- malowania kuchni, jadalni i innych pomieszczeń w kwocie 35.557,48 zł
- remontu budynku spichlerza w kwocie 14.588,17 zł.
- remontu łazienek w kwocie 8.398,51

Nie uległa również przedawnieniu, zasadna według opinii biegłego J. Z., część wydatków poniesionych przez stronę powodową na II etap remontu elewacji, a zatem kwota 29655,35 zł. Należność tę podlegała zasądzeniu w kwocie netto, z pominięciem podatku od towarów i usług, albowiem nie ma podstaw do podwyższania wierzytelności realnie poniesionych przez posiadacza nakładów o kwotę podatku od towarów i usług.

Niniejszy wyrok zaskarżyły apelacją obie strony.

Strona pozwana zaskarżyła niniejszy wyrok w pkt I zarzucając:

1.naruszenie prawa materialnego poprzez błędna wykładnię, a w szczególności:

a) art. 499 k.c. przez przyjęcie, że zarzut potrącenia, jako czynność procesowa polegająca na powołaniu się na pewne fakty i wynikające z niego skutki prawne w zakresie potrącenia należności przysługującej pozwanemu z tytułu bezumownego korzystania przez powoda P. J. z nakładami dokonanyymi przez stronę powodową a dotyczącymi

- cyklinowania parkietów w kwocie 17.145,87 zł,
- malowania kuchni, jadalni i innych pomieszczeń na kwotę 35.557,48 zł,
- remontu budynku spichlerza w kwocie 14.588,17 zł,
- remontu łazienek w kwocie 8.398,51 zł,
- remontu elewacji w kwocie 29.655,35 zł

nie mógł odnieść zamierzonego skutku, pomimo poważnych wątpliwości w tym względzie, albowiem powyższa okoliczność wynika w sposób ewidentny z pisma ówczesnego pełnomocnika adw. G. E. strony powodowej z daty 13.10.2006 r., gdzie na stronie 3 pkt V pisma jw. strona powodowa wskazuje, jako nakłady roboty instalacyjne w kwocie 12.167,90 zł, remont spichlerza 17.548,69 zł, remont łazienek 32.321,22 zł, remont pokoi w kwocie 21.033,61 zł, cyklinowanie parkietów 11.145,00 zł i kwoty te idealnie odpowiadają wykazanym w kosztorysach i notach korygujących, jako kompensaty z wystawionymi fakturami za bezumowne korzystanie z P. przez stronę pozwaną, co więcej strona powodowa przyznaje, że w oparciu o ustalenia zalicza kwotę wynoszącą 50% wartości nakładów na poczet bezumownego korzystania z P. co stanowi sumę 57.883,77 zł, jak również przyznaje, że pomniejszona została przez potrącenie na rzecz należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości kwotę 32.000,00 zł co wynika z pisma strony pozwanej z dnia 31.01.2005r. (wszystkie te pisma i faktury zalegają w aktach), a zatem łączna wartość prac remontowych - nakładów dokonanych przez stronę powodową z rozliczonymi notami korygującymi, jako kompensata - potrącenie wynosi kwotę 91.996,24 zł, a po doliczeniu podatku VAT jest to kwota 115.994,77 zł (vide pismo strony pozwanej z dnia 4.01.2012r.) co powoduje, że obecnie zasądzona kwota w zaskarżonym wyroku byłaby dwukrotnie wyłaconą i rozliczoną kwotą.

b) art. 226 § 1 k.c. przez przyjęcie, że powód jako samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, o tyle o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z nieruchomości P. J. i nakłady te zwiększają wartość nieruchomości w chwili wydania jej stronie pozwanej, pomimo poważnych wątpliwości w tym względzie, że nie są to w żadnej mierze nakłady konieczne, które związane były z funkcjonowaniem P. w J. w zakresie przedmiotu działalności spółki, tym bardziej kiedy zwarzy się, iż biegły Z. z listy SO w Krakowie krytycznie ocenił jakość prac elewacyjnych jako niską, albowiem nie wykonano przetarcia tynków zewnętrznych i istnieją ślady miejscowe przebijające się przez malaturę zaprawek i szpachlowań, a nierówności te nie mogą być nawet obecnie zlikwidowane przy powtórnym pomalowaniu całej elewacji, gdyż ściany zewnętrzne są bardzo zawilgocone i najpierw należałoby osuszyć dolne fragmenty ścian i fundamenty poprzez drenaż obwodowy ścian fundamentowych z równoczesnym położeniem na tych ścianach folii kubelkowej, zaś efekty prac strony pozwanej spowodowały konieczność natychmiastowego dostosowania obiektu do zaleceń (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. Delegatura w T. (vide w załączeniu opracowanie działu inwestycji remontów P. K.z daty 23.08.2010r. wraz z decyzją w sprawie wpisania P. w J. do rejestru zabytków i zaświadczeniem wydanym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K., pozwoleniem konserwatorskim z dnia 12.09.2006r. i projektem kolorystyki dokonanej przez pracownię D. K. odnośnie kolorystyki elewacji P. J.)

c) art. 230 k.c. polegającą na przyjęciu, że sposób dokonania potrąceń pomimo, że nie jest wyraźnie uregulowany w obowiązujących przepisach to znajduje swoją podstawę prawną przewidzianą w art. 353¹ k.c. w zakresie swobody umów, pomimo poważnych wątpliwości w tym względzie, że przecież potrącenia umowne, jakie strony ustaliły nie podlegają rygorom wynikającym z art. 498 k.c. i następne k.c. i zasada swobody umów dokonana w niniejszym stanie faktycznym jest zgodna z orzecznictwem Sądu Najwyższego, a jest to uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 22.05.1991r. sygn. akt: III CZP 15/91 zam. w OSNC nr 1 z 1992r., poz.1, która stwierdza, że natura

umowy gospodarczej i generowanie go przez nią stosunku sprowadza się generalnie do tego, że wyraża ona i pozwala realizować interes każdej ze stron, ponieważ interesy stron bywają przeciwstawne, zaś istota umowy stanowi uzgodnienie woli stron wyrażających ich interesy, a przecież w niniejszym stanie faktycznym strony zgodnie dokonały potrącenia umownego o czym mowa w piśmie pełnomocnika strony powodowej adwokata E. i w pismach wyrażających zgodę na potrącenia o czym mowa w zarzucie I niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a w szczególności nie wyjaśnienie czy skutek złej jakości robót elewacyjnych i prawidłowości przeprowadzenia remontu elewacji bez odpowiedniego planu i harmonogramu, systemu o jakim mowa była w uzupełniającej opinii biegłego Z. do protokołu rozprawy w dniu 11.06.2012 r., najpierw właściwe byłoby działaniem polegające na osuszeniu fundamentów poprzez drenaż obwodowy ścian fundamentowych z równoczesnym położeniem na tych ścianach folii kubelkowej i położenia tynków renowacyjnych to należałoby ustalić czy całość prac jest do przyjęcia, czy też li tylko niektóre roboty elewacyjne przy zastosowaniu obniżki ze względu na jakość i nieprawidłowości wykonania przez stronę powodową robót elewacyjnych mogłyby być przyjęte w takim zakresie jak to uczynił Sąd I instancji, jak również w dalszym ciągu nie ustosunkowanie się przez Sąd I instancji do sprecyzowanego roszczenia pozwu określonego na rozprawie w dniu 17.12.2007 r. co o tyle ma znaczenie, że nie wyjaśniono czy poprzez rozszerzenie żądania pozwu powód zmienił swoje stanowisko w zakresie kwoty 115.944,77 zł, która była przedmiotem już badania przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 21.07.2011 r. sygn. akt I ACa 567/11 uchylającym zaskarżony wyrok w uwzględnieniu obydwu apelacji.

Wskazując na powyższe podstawy apelacji strona pozwana wniosła:

1. o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości w stosunku do strony pozwanej oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu za wszystkie dotychczasowe instancje

ewentualnie :

2. o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za wszystkie

Strona powodowa zaskarżyła powyższy wyrok w części, a mianowicie w części oddalającej powództwo ponad zasądzoną w pkt I wyroku kwotą 105.345,38 zł (pkt II wyroku) oraz w części zasądzającej od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania (pkt III wyroku), zarzucając:

1. naruszenie przepisów art. 233 k.p.c. i art. 316 k.p.c., a to poprzez błędną i dowolną (a nie swobodną) ocenę materiału dowodowego oraz pominięcie przy wydawaniu orzeczenia części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego (rozwińcie zarzutu w uzasadnieniu niniejszego pisma), czego konsekwencją było wadliwe ustalenie, iż powódce należy się jedynie kwota wskazana w pkt I wyroku, a zatem kwota nie uwzględniająca pełnej wartości prac polegających na remoncie elewacji,

2. rażące naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. - poprzez faktyczne zaniechanie sporządzenia prawidłowego (spełniającego wymogi stawiane przez podany przepis) uzasadnienia faktycznego wydanego wyroku dla tej jego części, w której Sąd :

- motywuje swą decyzję, iż powódce należy się, zasadna według opinii biegłego J. Z., jedynie część wydatków poniesionych przez stronę powodową na II etap remontu elewacji, a zatem kwota 29.655,35 zł, ustalona według cen na 2008 r., nie uwzględniająca podatku od towarów i usług,

- motywuje swą decyzję o faktycznej odmowie uwzględnienia w rozliczeniach wszystkich kwot ustalonych przez biegłego Z., a mianowicie kwoty wynagrodzenia za tzw. etap I prac elewacyjnych,

- motywuje swą decyzję, iż zdaniem Sądu wymagalne należności powódki z tytułu poniesionych nakładów podlegają zasądzeniu w kwotach netto, a zatem bez podwyższenia o kwotę podatku od towarów i usług (...),

3. w konsekwencji powyższego także błąd w istotnych ustaleniach faktycznych leżących u podstaw wyroku, a polegających na przyjęciu, iż wysokość wymagalnej wierzytelności pozwanej względem powódki tylko kwotę wskazaną w pkt I wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła:

1. na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. o zmianę zaskarżonego wyroku :

a) w jego pkt II w ten sposób, iż Sąd zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 86.432,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami zwłoki liczonymi od dnia 10 lipca 2007 r. do dnia zapłaty,

b) w jego pkt III w ten sposób, że Sąd zasądza od pozwanej na rzecz powódki wszystkie poniesione koszty postępowania, według norm przepisanych, tj. koszty wymienione na str. 18-19 uzasadnienia wynoszące kwotę 37.179,53 zł,

2. w przypadku nie uwzględnienia wniosku w pkt 1 powyżej - o uchylenie zaskarżonego wyroku w jego pkt II i III oraz o przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji,

3. o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Jednocześnie obie strony wniosły o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacje obu stron są bezzasadne z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

W istocie zarzuty obu apelacji stanowią polemikę z ustaleniami faktycznym Sądu I instancji, które zostały dokonane przez Sąd I instancji w granicach swobodnej oceny w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c., które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne.

Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie, 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 i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności – por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5–6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, LEX nr 80266; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, LEX nr 80267). Jak ujmuje się w literaturze, 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. Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów 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 wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Dowód ten, jak podkreśla się w orzecznictwie, podlega ocenie sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Nie

można przyjąć, iż sąd zobowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczasowej złożonej opinii.

W realiach niniejszego postępowania Sąd I instancji w sposób obszerny i przekonujący, w granicach swobodnej oceny dowodów w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c., m.in. poddający się kontroli Sądu II instancji, co czyni bezzasadnym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnił dlaczego oparł się na opinii biegłego J. Z. i oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Zresztą pełnomocnik strony pozwanej nie zgłosił w tym zakresie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., co sprawia, że co do zasady zgodnie z tym przepisem stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania.

Z tego powodu, to jest braku zgłoszenia zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., można by też uznać za chybione zarzuty strony powodowej dotyczące tej opinii. Niezależnie jednak od tego należy zauważyć, że zarzuty apelacji strony powodowej kierowane wobec biegłego są natury czysto instrumentalnej, zgłaszane na użytek sytuacji procesowej. Warto bowiem przypomnieć i zwrócić uwagę na fakt, iż na innym etapie postępowania, to jest w odpowiedzi na wniosek strony pozwanej o powołanie innego biegłego, pełnomocnik strony powodowej w obszernym piśmie z dnia 26 marca 2012 r. wnosił o oddalenie tego wniosku z uwagi m.in. na walory opinii biegłego J. Z. (k.1223)

Należy również podzielić stanowisko Sadu I instancji, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że zasadnym jest ustalanie wysokości wydatków poniesionych przez stronę powodową na II etap remontu elewacji według opinii biegłego J. Z., a zatem zasądzenie kwoty 2.9655,35 zł. Trafnie przyjęto, że należność ta podlegała zasądzeniu w kwocie netto, z pominięciem podatku od towarów i usług, albowiem nie ma podstaw do podwyższania wierzytelności realnie poniesionych przez posiadacza nakładów o kwotę podatku od towarów i usług.

Niezależnie od tego brak jest podstaw do zasądzenia zwrotu wydatków za pracę przy I etapie remontu elewacji, z uwagi na skutecznie podniesiony przez stronę pozwana zarzut przedawnienia roszczenia.

Tak więc apelacja strony powodowej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Powracając do oceny zasadności zarzutów apelacji strony pozwanej, tym razem do naruszenia prawa materialnego, w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 226 § 1 k.c., który w swym uzasadnieniu nawiązuje do ustaleń faktycznych. W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do przyjęcia poglądu, że zakres prac pierwotnie uznany co do zasady za nakłady konieczne, z uwagi na końcową ocenę ich wartości, w tym w pewnym zakresie obniżoną z uwagi na stwierdzone uchybienia, może być podstawą do twierdzeń, że z tego powodu nie może być klasyfikowany jako sensu stricto nakłady konieczne. Tak więc dopuszczając możliwość spierania się co do oceny wartości tych prac, ustaloną przez Sąd I instancji na podstawie opinii biegłego, brak jest podstaw do uznania zasadności zarzutu naruszenia art. 226 § 1 k.c.

Przede wszystkim jednak apelacja strony pozwanej koncentruje się na zarzucie braku przyjęcia przez Sąd I instancji, że doszło do skutecznego potrącenia należności strony powodowej dochodzonych niniejszym pozwem w zakresie w jakim są one zdaniem strony pozwanej zasadne, z wierzytelnościami strony pozwanej. Po pierwsze należy wskazać, że zarzuty apelacji są powtórzeniem argumentacji podnoszonych przez stronę pozwaną w toku postępowania, do których Sąd Instancji odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Należy też podkreślić, że w tym zakresie Sąd I instancji w sposób wyjątkowo dokładny odniósł się do twierdzeń strony pozwanej i na podstawie poczynionych przez siebie ustaleń w granicach swobodnej oceny dowodów w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c., przedstawił rozważania prawne. Na poparcie swojego stanowiska w rozważaniach prawnych Sąd I instancji przytoczył poglądy prawne wyrażane w doktrynie oraz w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Sąd Apelacyjny podziela te stanowisko i uznaje je za własne.

Dla porządku, odnosząc się do zarzutów apelacji naruszenia art. 499 k.c. oraz art. 230 k.c., należy jedynie jeszcze raz przypomnieć stanowisko Sądu I instancji, który m.in. trafnie stwierdził, że nie mogło również skutkować umorzeniem wierzytelności z tytułu nakładów potrącenie zawarte w piśmie adw. G. E. z dnia 13 października 2006 r. Potrącenie to miało nastąpić jednostronnym oświadczeniem woli, a zatem podlega wszystkim rygorom przewidzianym dla

takiego typu potrącenia przewidzianym w art. 498 i nast. k.c. Jak to wyjaśniono w wyroku SN z dnia 10 lutego 2012 r. (II CSK 314/11, LEX Nr 1130158) dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanych wierzytelności, a - w związku z treścią art. 502 k.c. - także wskazania, kiedy powstały potrącane wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie powołanego przepisu przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Temu wymogowi oświadczenie zawarte w piśmie z dnia 13 października 2006 r. nie odpowiada.

W tym kontekście należy podkreślić, że z samej treści powołanego pisma wynika, że stanowi ono zaproszenie do negocjacji, a nie czynność w postaci złożenia oświadczenia o potrąceniu. Tak więc zarzuty strony pozwanej co do naruszenia art. 499 k.c. oraz art. 230 k.c. są również bezzasadne.

Ponadto należy także odnieść się do zarzutu przedawnienia, który pojawił się na 10 stronie w apelacji, opartego na poglądzie, że termin roczny przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. zaczyna swój bieg od dnia ukończenia robót. Jest to oczywiście błędne stanowisko, albowiem zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Tak więc początek biegu rocznego terminu przedawnienia określonego w tym przepisie rozpoczyna się od dnia zwrotu rzeczy.

Dlatego też Sąd Apelacyjny, uznając również apelację strony pozwanej za bezzasadną, orzekł jak w sentencji na mocy art. 385 k.p.c.

Mając na względzie wynik postępowania, to jest w sytuacji kiedy obie apelacje zostały oddalone, o kosztach postępowania orzeczono jak w sentencji na mocy art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami.