

Sygn. akt I ACa 481/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SA Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Sędziowie: SA Edyta Mroczek (spr.)

SA Joanna Wiśniewska-Sadowska

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) z siedzibą  
w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 kwietnia 2018 r., sygn. akt I C 431/17

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Edyta Mroczek Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Joanna Wiśniewska-Sadowska

***I ACa 481/18***

## UZASADNIENIE

W pozwie z 31 marca 2017 roku powód (...) W. domagał się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie tym nakazem, że pozwana Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. ma zapłacić powodowi w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu kwotę 121.453,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi, w tym z odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 roku:

a) od kwoty 5.560,81 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 2.738,76 zł od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty,

c) od kwoty 40.595,38 zł od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty;

d) od kwoty 72.558,47 zł od dnia 19 listopada 2016 roku do dnia zapłaty;

wraz z kosztami postępowania oraz kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste.

W dniu 5 kwietnia 2017 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z 27 kwietnia 2017 r. pozwana Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwana zgłosiła zarzut potrącenia, z tytułu przysługujących jej roszczeń wynikających z tego, że powódka korzysta z nieruchomości przy ul. (...) w W. za co nie uiszcza wynagrodzenia. Ponadto wskazała, że 28 września 2016 r. wpłaciła na rzecz powódki kwotę 49.748,12 zł., co nie zostało uwzględnione przez powódkę w pozwie.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2018 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 121.453,42 zł wraz z odsetkami ustawowymi, w tym z odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 roku:

- a) od kwoty 5.560,81 zł od dnia 1 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 2.738,76 zł od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 40.595,38 zł od dnia 1 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty;
- d) od kwoty 72.558,47 zł od dnia 19 listopada 2016 roku do dnia zapłaty;

oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.473 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, iż Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. jest użytkownikiem wieczystym następujących nieruchomości :

- a) przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...) (zaległa opłata roczna za 2016 r. 14.996,84 zł, wypowiedzenie z 25.11.2015 r. i ustalenie nowej opłaty od 1.01.2016r. w wysokości 25.964,65 zł);
- b) przy ul. (...) w W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...) (zaległa opłata roczna za lata 2014-2016 4.313,60 zł wypowiedzenie z 01.10.2015 r. i ustalenie nowej opłaty od 1.01.2016 r. w wysokości 6.093,54 zł);
- c) przy ul. (...) w W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...) (zaległa opłata roczna za 2016r. – 1.776,33 zł, wypowiedzenie z 12.11.2013 r. i ustalenie nowej opłaty od 1.01.2014 r. w wysokości 1.776,33 zł);
- d) przy ul. (...) w W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...) (zaległa opłata roczna za 2016 r. 4.033,18 zł., wypowiedzenie z 01.10.2015 r. i ustalenie nowej opłaty od 1.01.2016 r. w wysokości 20.935,44 zł);
- e) przy ul. (...) w W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...) (zaległa opłata roczna za lata 2014-2016 12.154,31 zł, wypowiedzenie z 01.10.2015 r. i ustalenie nowej opłaty od 1.01.2016 r. w wysokości 20.935,44 zł);
- f) przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...) (zaległa opłata za 2016 r. -7.781 zł, wypowiedzenie z 25.11.2015 r. i ustalenie nowej opłaty od 1.01.2016 r. w wysokości 13.484,39 zł);

g) przy ul. (...)/ ul. (...) w W. dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi KW nr (...) (zaległa opłata roczna za 2016 r. -3.840,11 zł).

Działki te stanowią własność powoda (...) W..

Z ustaleń Sądu wynika, że Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. nie wywiązywała się z obowiązku uiszczania opłat rocznych za lata 2014-2016, które zostały ustalone wypowiedzeniami dotychczasowych opłat. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana przyznała, że z tego tytułu uiściła jedynie kwotę 49.748,12 zł. Fakt ten został potwierdzony przez powoda. Pozostała część opłat jest objęta niniejszym pozwem. Pozwana pismem z dnia 25 stycznia 2017 r. była informowana o sposobie zarachowania dokonanych wpłat. Ponadto, jak wskazał Sąd Okręgowy powód dochodzi zapłaty kwoty 72.558,47 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 listopada 2016 r. z tytułu dopłat do opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w związku z rozliczeniem dokonany na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie XXVII Wydział Cywilny – Odwoławczy z dnia 18 listopada 2016 r. (sygn. akt XXVII Ca 1616/16) zmieniającego częściowo wyrok Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie Wydział VI Cywilny z dnia 3 września 2015r. (sygn. akt VI C 1835/13).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu w całości za zasadne.

Wskazał, że zgodnie z treścią art. 232 § 1 k.c. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa położone w granicach administracyjnych miast oraz grunty Skarbu Państwa położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta i przekazane do realizacji zadań jego gospodarki, a także grunty stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego lub ich związków mogą być oddawane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym, i osobom prawnym. Użytkowanie wieczyste ma charakter odpłatny i zgodnie z treścią art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518) wieczysty użytkownik uiszcza przez czas trwania swego prawa opłatę roczną z góry za dany rok, w terminie do dnia 31 marca każdego roku.

Sąd Okręgowy zaznaczył, iż pomiędzy stronami niesporne było to, iż w latach 2014 -2016 pozwana nie uiściła w całości tej opłaty, natomiast chciała rozłożenia należności na raty oraz ewentualnego potrącenia wierzytelności. Zdaniem Sądu pozwana w toku procesu nie udowodniła, że zapłaciła (...) W. opłatę roczną za lata 2014-2016 w kwocie dochodzonej pozwem, a niewątpliwie w tym zakresie ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. obciążał stronę pozwaną. Ponadto pozwana w niniejszym postępowaniu nie mogła kwestionować wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste albowiem jej wysokość została ustalona we właściwym trybie administracyjnym na podstawie przepisów art. 78 – 81 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami i jest dla obu stron wiążąca.

O odsetkach ustawowych, Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., uznając, iż roszczenie stało się wymagalne następnego dnia po dniu płatności wynikającym z powołanych powyżej przepisów. O kosztach orzeczono podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok pozwana zaskarżyła w całości zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik postępowania tj.:

1. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na nie odniesieniu się przez Sąd do dowodów powoływanych przez pozwaną na okoliczność wykazania wierzytelności w stosunku do powódki, w tym dowodu z dokumentu tj. oświadczenia o potrąceniu (k: 267) z którego wynika, że pozwanej przysługuje wierzytelność w stosunku do powódki w wysokości 2.515.240 zł z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez (...) W. z nieruchomości przy ul. (...) w W.;
2. art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości, w sytuacji gdy dowód ten miał na celu dokładne określenie wysokości wierzytelności przysługującej pozwanej względem powódki,
3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie niekompletnej i wyrywkowej oceny materiału dowodowego przez pominięcie dowodów powoływanych przez pozwaną na okoliczność istnienia wierzytelności pozwanej w stosunku do powódki w

tym w szczególności dowodu z dokumentu tj. oświadczenia o potrąceniu (k. 267), zgłaszanego w pismach procesowych pozwanej zarzutu potrącenia, faktu korzystania przez powódkę z nieruchomości przy ul. (...) w W., co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy; 4. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 498 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania oraz nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia zasadności i wysokości przysługującej pozwanej wierzytelności względem powódki, co spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie tego zarzutu;

5. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 498 § 2 k.c. w zw. z art. 499 k.c. poprzez nie wzięcie pod uwagę, iż został zgłoszony przez pozwanego materialnoprawny zarzut potrącenia, co winno skutkować oceną Sądu, czy na skutek potrącenia doszło do wzajemnego umorzenia tych wierzytelności, co w konsekwencji skutkowało nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie tego zarzutu;

Mając na uwadze powyższe pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, przy jednoczesnym wskazaniu temu Sądowi potrzeby oceny zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia, w tym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia rynkowej wysokości czynszu dzierżawnego, jaki pozwana mogłaby uzyskać z tytułu dzierżawy nieruchomości przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę nr (...) objętą księgą wieczystą nr (...) w okresie od 30 września 2007 r. do dnia 4 września 2017 r. i pozostawienie Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja, o ile zmierza do uchylenia zaskarżonego wyroku zasługuje na uwzględnienie, albowiem Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

W judykaturze przyjmuje się, że przez nierozpoznanie istoty sprawy należy rozumieć sytuację, w której Sąd i instancji ograniczając zakres badania sprawy w rezultacie nie odniósł się do kwestii tworzących materialnoprawną podstawę powództwa lub merytorycznych zarzutów i twierdzeń pozwanego (por. postanowienie SN z 7 października 2015, I CZ 68/15 i tam cytowane wcześniejsze wypowiedzi judykatury, czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., V CZ 166/12). Za nierozpoznanie istoty sprawy musi być poczytane także nieuzasadnione prawnie pominięcie, przy rozstrzygnięciu przez Sąd, konieczności zbadania zarzutu potrącenia. Taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie.

Pozwana Spółdzielnia już w sprzeciwie od nakazu zapłaty zgłosiła zarzut potrącenia przysługującej jej wobec powódki wierzytelności. Zgłoszoną do potrącenia wierzytelność pozwana określiła jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez powódkę z nieruchomości położonej przy ulicy (...) w W., która to nieruchomość znajduje się w użytkowaniu wieczystym pozwanej. Zarzut ten został podtrzymany i rozwinięty w dalszych pismach procesowych, gdzie wskazano, iż działka nr (...) przy ul. (...) w całości - od co najmniej 2004 r. - znajduje się we władaniu (...) W. jako droga gminna, który władą nią z wyłączeniem pozwanej. Spółdzielnia nie może poczynić żadnych inwestycji pomimo tego, że użytkowanie wieczyste zostało ustanowione na jej rzecz w celu zabudowania budynkami mieszkalnymi. Wysokość odszkodowania została określona na podstawie rynkowych cen dzierżawy gruntu pod drogi na kwotę 2 515,240 zł. W dniu 7 września 2017 r. pozwana spółdzielnia złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu w/w wierzytelności z wierzytelnością objętą żądaniem pozwu. W tych okolicznościach rzeczą Sądu I instancji było dokonanie ustaleń faktycznych, pod kątem oceny skuteczności dokonanego potrącenia - art. 498 k.c. oraz oceny merytorycznej zasadności postawionego zarzutu. Tymczasem Sąd Okręgowy w ogóle nie zajął się tym zarzutem i poprzestał jedynie na ocenie powództwa oraz części zarzutów pozwanej spółdzielni, a w konsekwencji nie poczynił nawet ustaleń istotnych dla oceny zasadności zarzutu potrącenia.

Przypomnieć należy, że zarzut potrącenia jako merytoryczny zarzut obronny pozwanego, oparty o jego własne prawo podmiotowe, ma podwójne znaczenie prawne. Po pierwsze zmierza do zniweczenia powództwa, a po drugie stanowi równocześnie środek prawny, zmierzający do zaspokojenia własnego roszczenia. Zgłoszenie zarzutu potrącenia stanowi więc procesową formę wykonania prawa podmiotowego, opartego o normę art. 498 k.c., mającego charakter

kształtujący sytuację prawną obu stron wierzytelności (prowadzący do umorzenia przeciwstawnych wierzytelności) a zarazem stanowiącego rodzaj rozporządzenia własną wierzytelnością dłużnika.

Oświadczenie o potrąceniu jest jednostronnym oświadczeniem woli, które dokonuje się przez złożenie jej drugiej stronie - art. 499 k.c. Potwierdzenie, że oświadczenie takie zostało złożone - w razie sporu - nie przesądza o tym, że przedstawione do potrącenia wierzytelności wzajemne istniały. Tym samym skuteczność potrącenia (wykazania istnienia wierzytelności wzajemnej) wymaga wykazania (art. 6 k.c.). Rozpoznając sprawę Sąd ma obowiązek odnieść się merytorycznie do zarzutu potrącenia, co oznacza konieczność podjęcia czynności zmierzających do skonkretyzowania wierzytelności przedstawionej do potrącenia przez określenie jej podstawy faktycznej i wysokości oraz umożliwienia powodowi wykonania obowiązków określonych w art. 210 § 2 k.p.c. Kolejno Sąd powinien ocenić wnioski dowodowe i przeprowadzić na ich podstawie postępowanie dowodowe co do okoliczności spornych między stronami wskazywanych w odniesieniu do roszczenia przedstawionego do potrącenia. Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd powinien wreszcie ocenić roszczenie powoda i zarzut pozwanego w kontekście art. 498 k.c. i art. 499 k.c.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznał dochodzone roszczenie za uzasadnione faktycznie i prawnie, natomiast nie odniósł się w żaden sposób do zarzutu potrącenia, co należy ocenić jako bezpodstawne uchylenie się od zbadania istotnego elementu sporu poddanego pod osąd.

Przepis art. 386 § 4 k.p.c. stanowi upoważnienie dla Sądu II Instancji do wydania orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych. Brzmienie tego przepisu wskazuje jednocześnie na to, iż nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez Sąd II instancji postępowania dowodowego zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy Sąd I instancji zaniechał rozważenia podanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również i wówczas, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Merytoryczny charakter postępowania odwoławczego nie oznacza, że Sąd ten pełnić ma taką samą rolę, jak Sąd I Instancji. Rozstrzyganie bowiem przez Sąd Odwoławczy po raz pierwszy pewnych kwestii może prowadzić do ograniczenia merytorycznego rozpoznania sprawy do jednej instancji.

W tej sprawie istotne dla rozstrzygnięcia jest zatem ustalenie, czy faktycznie istnieje wierzytelność przedstawiona przez pozwaną do potrącenia w wysokości, która mogłaby prowadzić do wygaśnięcia (przez umorzenie - art. 498 § 2 k.c.) całej wierzytelności powódki z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste. Fakt braku dokonania wymaganych dla prawidłowego rozstrzygnięcia - z punktu widzenia art. 498 k.c. ustaleń faktycznych powoduje, że Sąd Okręgowy uchylił się od rozpoznania istoty sprawy. Przeprowadzenie postępowania co do istoty sporu w całości dopiero przez Sąd Odwoławczy a następnie ocena materiału procesowego w kontekście twierdzeń faktycznych i zarzutu potrącenia i wreszcie ocena roszczeń w kontekście norm prawa materialnego powodowałyby niewątpliwie, że strona przegrywająca proces pozbawiona zostałaby prawa do kontroli instancyjnej w istotnej dla rozstrzygnięcia części. Z uwagi na złożoność sytuacji faktycznej i prawnej, pozbawienie to mogłoby powodować zarzut naruszenia konstytucyjnych gwarancji do dwuinstancyjnego rozpoznania sprawy (art. 45 Konstytucji RP).

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał, że zachowanie prawidłowego toku rozpoznania niniejszej sprawy wymaga uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania o czym orzeczono stosując normę art. 386 § 4 k.p.c. Powyższe czyni zbędnym szczegółowe odniesienie się do pozostałych zarzutów apelacji. Sąd ponownie rozpoznając sprawę będzie posiadał bowiem kompetencję do dokonania własnej oceny materiału procesowego i własnej oceny materialnoprawnej.

Joanna Wiśniewska – Sadowska Katarzyna Jakubowska – Pogorzelska Edyta Mroczek