

Sygn. akt V ACa 47/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Alicja Fronczyk

SA Przemysław Kurzawa

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. A.

przeciwko A. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 marca 2018 r., sygn. akt IV C 658/16

uchyla zaskarżony wyrok w punktach pierwszym, trzecim, czwartym oraz piątym i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Alicja Fronczyk Edyta Jefimko Przemysław Kurzawa

Sygn. akt V ACa 47/19

UZASADNIENIE

E. A. wniosła o zasądzenie od A. W. kwoty 122 325 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty. Jako podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia wskazała okoliczność korzystania przez pozwaną bez tytułu prawnego z nieruchomości położonej w R., a wchodzącej w skład majątku wspólnego powódki i jej byłego męża. Kwota dochodzona pozwem odpowiadała połowie czynszu, który pozwana uzyskała z nieruchomości powódki, z najmu (...) spółce (...) w wysokości 55 575 zł oraz spółce (...) w wysokości 66 720 zł.

A. W. wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut przedawnienia, a nadto kwestionując okoliczność korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego, ponieważ miała zawartą z mężem powódki umowę z dnia 1 stycznia 2008 r. upoważniającą ją do administrowania nieruchomością w R.. Powołała się również na fakt zainwestowania w nieruchomość 150 000 zł, która to kwota przekroczyła wysokość pobranego czynszu.

Wyrokiem z dnia 23 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. zasądził od A. W. na rzecz E. A. kwotę 100 325 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 31 maja 2016 r. do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądził od A. W. na rzecz E. A. kwotę 4608 zł tytułem kosztów procesu, to jest- zastępstwa procesowego;

4. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Warszawie tytułem kosztów sądowych:

a) od E. A. - kwotę 1050,66 zł z kwoty zasądzonej na jej rzecz w pkt 1;

b) od A. W. - kwotę 4786,34 zł.

4. przyznał adw. A. K. kwotę 1296 zł powiększoną o podatek vat tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

Nieruchomość położona w R. przy ul. (...) została nabyta przez męża powódki P. A. (1) do majątku wspólnego w 2005 r. E. A. wyraziła zgodę na nabycie nieruchomości, w tym na zawarcie umowy przenoszącej własność w przypadku niewykonania przez Agencję Nieruchomości Rolnych prawa pierwokupu; ponadto udzieliła zgody na ustanowienie na nieruchomości wszelkich ograniczonych praw rzeczowych, z wyjątkiem hipoteki, na rzecz przedsiębiorstw użyteczności publicznej, związanych z podłączeniem kanalizacji, wodociągów, energii elektrycznej i innych podobnych urządzeń. Ponadto upoważniła męża do zawierania wszelkich umów z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną, gaz, wodę i usługi kanalizacyjne i telekomunikacyjne oraz inne usługi związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości, jak też upoważnienia do reprezentowania jej przed wszelkimi władzami, sądami, organami i składania wszelkich oświadczeń, które z celem tego pełnomocnictwa są związane. W tym czasie powódka i jej mąż nie mieszkali już razem. Z zakupionej nieruchomości korzystał M. R. w okresie 2005-2008 za zgodą P. A. (1). Dbał on o czystość na nieruchomości, uprzątnął i wyrównał teren, ogrodził część nieruchomości i postawił halę magazynową. Poczynione ulepszenia pozostawił na nieruchomości.

W dniu 1 stycznia 2008 r. A. W. i mąż powódki zawarli umowę o zarządzanie nieruchomością w R., na podstawie której właściciel upoważnił pozwaną do samodzielnego wykonywania czynności zwykłego zarządu, do których zaliczono w szczególności utrzymanie nieruchomości w należytym porządku, zapewnienie dostawy tzw. mediów, usuwanie awarii, opłacanie podatków, zawieranie umów o dostawy związane z realizacją zadań wymienionych w pkt 3-9 umowy. W § 2 pkt 19 tej umowy ustalono, iż administrator ma prawo dzierżawy gruntu osobom trzecim za zgodą właściciela. Z kolei w § 3 postanowiono, iż administrator za wykonanie swoich obowiązków ma do swojej dyspozycji teren nieruchomości na czas nieokreślony. Strony umowy zamierzały zawrzeć do niej aneks w dniu 12 lutego 2008 r., ale ostatecznie nie został on podpisany.

A. W. zawarła następujące umowy, dotyczące nieruchomości stanowiącej współwłasność powódki i jej byłego męża:

1. w dniu 6 czerwca 2008 r. z (...) sp. z o.o. na wynajem nieruchomości przy ul. (...) w R. w celu montażu 2 wolnostojących nośników reklamowych. Umowa została zawarta na okres do dnia 6 czerwca 2015 r. za czynszem wynoszącym 7 200 zł rocznie za każdy nośnik. Do tej umowy podpisany został aneks z dnia 15 grudnia 2009 r., w którym ustalono, iż umowa zostaje zawarta do dnia 1 stycznia 2012 r. Wysokość stawek czynszu określono w załączniku do umowy, w którym ustalono również, że część przychodu służąca do wyliczenia czynszu za nośnik nr (...) wynosi 30%, łączna opłata gwarantowana za ten nośnik 200 zł, a za nośnik o wymiarach każdej powierzchni ekspozycyjnej 6x3-brak było informacji o stawce. Kolejny aneks podpisany został w marcu 2010 r., w którym ustalono stawkę czynszu najmu w wysokości 1000 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. za zamontowany nośnik. W trzecim aneksie z marca 2010 r., postanowiono, iż za okres od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia 31 marca 2010 r. zostanie wypłacona jednorazowa

należność za „zamontowanie drugie 8 750 tys. złotych”, a wynajmująca zrzeka się wszelkich roszczeń dotyczących kwestii związanych z drugim niezamontowanym nośnikiem;

2. w dniu 1 marca 2010 r. z (...) s.c. na wynajem tej samej nieruchomości do celów handlowych na czas nieokreślony za czynszem miesięcznym wynoszącym 2 500 zł do końca maja 2010 r. oraz czynszem wynoszącym 3 000 zł od czerwca 2010 r.

Rozwód powódki i jej męża orzeczono wyrokiem z października 2012 r., który uprawomocnił się we wrześniu 2013 r. P. A. (1) co najmniej od 2006 r. pozostawał w związku nieformalnym z pozwaną, z którą posiada dwoje dzieci urodzonych w (...) r. i 2010 r.

Nieruchomość w R. w toku postępowania egzekucyjnego została zlicytowana i jej własność przysądzona na rzecz P. S. we wrześniu 2013 r. Żona P. A. (2) S. jest matką chrestną córki pozwanej i byłego męża powódki- N. A..

Pismem z dnia 5 maja 2016 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 116 725 zł do dnia 30 maja 2016 r. Wezwanie zostało doręczone w dniu 10 maja 2016 r.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, zeznań świadków oraz dowód z przesłuchania stron. Sąd pominął przy ustalaniu stanu faktycznego dowody z dokumentów dotyczące obowiązku alimentacyjnego męża powódki, zaległości w zapłacie alimentów, wszczętych postępowań karnych przeciwko P. A. (1), umów zawieranych przez pozwaną i męża powódki w zakresie działalności gospodarczej, uzasadnienia wyroku rozwodowego – w zasadniczej części, albowiem okoliczności wynikające z tych dokumentów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Oddalony został także wniosek o przesłuchanie świadka A. P.-notariusza, który sporządził akt notarialny obejmujący czynność prawną E. A. w postaci pełnomocnictwa, gdyż ocena, czy na podstawie sporządzonego pełnomocnictwa pozwana mogła zawrzeć z mężem powódki umowę o zarząd nieruchomością nie należy do kompetencji świadka.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka M. R. co do korzystania przez niego z nieruchomości, postawienia hali na jej terenie oraz częściowego ogrodzenia. Natomiast jako niewiarygodne ocenił zeznania przesłuchanego w charakterze świadka byłego męża powódki, a zarazem partnera pozwanej oraz zeznania pozwanej co do okoliczności, kto wybudował ogrodzenie oraz halę na terenie nieruchomości w R., a także w kwestii kompensaty wierzytelności oraz zaprzestania pobierania przez A. W. czynszu najmu od spółek jeszcze przed listopadem 2013 r. Zeznania tych osób nie zostały potwierdzone przez żaden inny dowód w sprawie. Nie został przedstawiony żaden dokument dotyczący rozliczeń między pozwaną a świadkiem, żadna umowa, z której by wynikało, iż to pozwana za własne fundusze zleciła zbudowanie jakiegokolwiek firmie zbudowanie hali oraz wykonanie ogrodzenia.

Co do kwestii podstawy wyliczenia czynszu, Sąd Okręgowy uznała za wiarygodne dokumenty w postaci umów najmu zawartych przez pozwaną. Z pierwszej umowy - ze spółką (...) wynikało, iż za 2008 r. został pobrany czynsz w wysokości 7 200 zł, za 2009r.- czynsz w wysokości 7 200 zł, wynikający z pierwotnej umowy oraz dodatkowo kwota 8 750 zł za „zamontowanie drugie”. Natomiast od 2009 r. do końca listopada 2013 r. czynsz był pobrany tylko za jeden nośnik, w wysokości wynikającej z aneksu nr (...) po 1000 zł miesięcznie. Aneks zawarty w dniu 15 grudnia 2009 r. wraz z załącznikiem(...) nie miał znaczenia dla sprawy, skoro stawki w nim przewidziane zostały zmienione aneksem nr (...) z dnia 11 marca 2010r. i porozumieniem z dnia 31 marca 2010 r. Z drugiej umowy - ze spółką (...) wynikało, iż czynsz wynosił najpierw 2 500 zł, a następnie 3 000 zł. Pozwana nie przedstawiła żadnych dokumentów w postaci przelewu, potwierdzających, że pobrała czynsz w kwotach niższych niż ustalone przez Sąd. Pozwana nie wykazała też, iż mimo zastrzeżenia w aneksie z dnia 15 grudnia 2009 r., że umowa ze spółką (...) miała obowiązywać do dnia 1 stycznia 2012 r., to w rzeczywistości aneks ten wszedł w życie od dnia 1 lutego 2012 r. a spółka nie korzystała z nośników reklamowych na nieruchomości. A. W. nie wykazała również aby postanowienie o przysądzeniu własności nieruchomości na rzecz P. S. stało się prawomocne przed końcem listopada 2013 r. i spółki przestały przekazywać

czynsz pozwanej. Sąd Okręgowy uznał, że powódka przestała być właścicielem nieruchomości z końcem listopada 2013 r., a zatem mogła dochodzić równowartości połowy czynszu za okres do końca listopada 2013 r.

W czasie gdy zostały zawarte przez pozwaną umowy najmu nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), powódka pozostawała we wspólności majątkowej z mężem, albowiem małżeństwo E. i P. A. (1) zostało rozwiązane przez rozwód wyrokiem z 2012 r. Zatem dopiero od uprawomocnienia się wyroku rozwodowego, ustała między małżonkami wspólność majątkowa małżeńska, zaś majątek nią objęty przekształcił się we współwłasność w częściach ułamkowych (art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c.). Do tego czasu małżonków łączył ustrój wspólności majątkowej, a majątek nim objęty stanowił współwłasność łączną (bezudziałową). W tej sytuacji uprawnienie męża powódki do dysponowania nieruchomością w R. należało oceniać w świetle przepisów dotyczących posiadania i zarządu majątkiem wspólnym małżonków.

Powódka wyraziła zgodę na nabycie nieruchomości oraz udzieliła mężowi pełnomocnictwa, ale tylko do pewnego rodzaju czynności związanych z bieżącym zarządzaniem nieruchomością, a także do zawarcia umów z przedsiębiorstwami dostarczającymi tzw. media do nieruchomości (gaz, energia elektryczna itp.). Powyższe czynności mąż powódki mógłby wykonać samodzielnie na podstawie ustawowego upoważnienia wynikającego z art. 36 § 2 zd. 1 k.r.o. Z pełnomocnictwa nie wynikało natomiast upoważnienie P. A. (1) do zawarcia z osobą trzecią umowy o bieżący zarząd nieruchomością. Upoważnienie do zawierania umów z podmiotami dostarczającymi energię oraz inne usługi związane z bieżącą eksploatacją opisaną nieruchomością nie odnosi się do sprawowania zarządu. Zwyczajowo małżonkowie nie powierzają zarządzania majątkiem, jego poszczególnymi składnikami, w tym nieruchomościami osobom trzecim, a zatem gdyby intencją powódki było udzielenie upoważnienia mężowi do zawarcia tego rodzaju umowy, to z pewnością wprost zostałoby to wskazane w treści pełnomocnictwa. Zatem umowa o zarządzanie nieruchomością została zawarta bez zgody i upoważnienia drugiego małżonka.

Zgodnie z art. 37 § 1 pkt 1 k.r.o. zgoda małżonka odnosząca się do czynności dotyczących nieruchomości wspólnej jest wymagana do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia, oddania do używania lub oddania do pobierania pożytków z nieruchomości. Z przepisu tego wynika, iż zgodą musi być objęta nie tylko czynność w postaci zbycia nieruchomości, ale też czynność dopiero prowadząca do zbycia. To samo dotyczy czynności używania lub pobierania pożytków z nieruchomości - nie chodzi w tym przypadku tylko o bezpośrednią czynność oddania nieruchomości do używania (użyczenie) lub pobierania pożytków (najem, dzierżawa), ale także o czynności prowadzące do zawarcia tych umów.

Prowadzi to z kolei do wniosku, że jeśli umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną zawiera uprawnienie administratora do używania nieruchomości lub pobierania pożytków dla siebie, ewentualnie zawiera uprawnienie dla administratora do zawarcia takich umów ze skutkiem dla właściciela administrowanej nieruchomości, to wymaga zgody drugiego małżonka - współwłaściciela nieruchomości.

W tej sytuacji zawarcie umowy między pozwaną a mężem powódki wymagało zgody E. A., albowiem była to umowa prowadząca do oddania nieruchomości wspólnej do używania. Zgodnie bowiem z § 3 umowy, A. W. jako administrator miała prawo „za swoje czynności posiadać nieruchomość do swojej dyspozycji”, co oznacza, iż miała prawo jej używać. Nie ma bowiem innego rozumienia terminu „dysponowanie” w niniejszym przypadku jak „używanie”, a także „prawo dzierżawy gruntu osobom trzecim za zgodą właściciela”. Prowadzi to do wniosku, iż na podstawie umowy przewidziano kompetencję administratora do wynajmowania lub wdzierżawiania nieruchomości. Ponieważ nieruchomość stanowiła przedmiot współwłasności powódki i jej byłego męża, to zgoda na dzierżawę musiała zostać wyrażona nie tylko przez P. A. (1), ale także E. A..

Skutki braku zgody małżonka na dokonanie czynności określa art. 37 § 2 i § 3 k.r.o., zgodnie z którymi ważność umowy, zawartej bez takiej zgody, zależy od potwierdzenia jej przez drugiego małżonka, przy czym inicjatywa w uzyskaniu tego potwierdzenia leży nie po stronie któregośkolwiek z małżonków, ale po strony osoby, która zawiera umowę z jednym z małżonków bez zgody drugiego.

Pozwana musiała wiedzieć, iż nieruchomości należy do majątku wspólnego małżonków, albowiem mogła zapoznać się z wpisem w księdze wieczystej. A. W. nie wystąpiła do E. A. i nie wyznaczyła jej terminu do potwierdzenia umowy o zarząd nieruchomością oraz dalszych umów, na podstawie których wynajęła nieruchomości podmiotom trzecim. Z umów, które pozwana zawierała z (...) s.c. oraz (...) sp. z o.o. wynika, iż występowała ona w stosunku do nich jako „administrator” lub jako „wynajmujący” bez wskazania, czy jest właścicielem nieruchomości czy administratorem. Nie było sporne pomiędzy powódką i pozwaną, że umowy takie zostały zawarte.

Przepis art. 37 § 2 k.r.o. przewiduje konstrukcję prawną w postaci tzw. czynności prawnej zawieszanej, której ważność uzależniona jest od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. Wprawdzie pozwana nie wyznaczyła powódce terminu na potwierdzenie umowy, ale ze stanowiska procesowego E. A. wynika, iż powódka takiej umowy nie potwierdziła.

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut, iż powódka winna z roszczeniem o zapłatę wystąpić przeciwko mężowi w procesie o podział majątku wspólnego. Powódka nie dochodzi bowiem należności z tytułu wierzytelności o zapłatę czynszu, wynikających z ważnych umów najmu lub dzierżawy zawartych z pozwaną, ale dochodzi kwot, które pozwana pobrała od najemców/dzierżawców nieruchomości.

Zatem podstawą dochodzonego pozwem roszczenia może być art. 415 k.c., (gdyż A. W. dopuściła się czynu zabronionego polegającego na dysponowaniu przez pozwaną cudzą nieruchomością bez ważnej podstawy i przy świadomości braku zgody powódki na takie dysponowanie nieruchomością), przy czym wysokość odszkodowania odpowiada wysokości kwot, które pozwana pobrała od najemców.

Podstawą roszczenia mogą być także przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), ponieważ doszło do wzbogacenia pozwanej kosztem majątku powódki, a wartość wzbogacenia odpowiada kwotom pobranego i nieprzekazanego w 1/2 części powódce czynszu najmu.

A. W. nie podnosiła w toku procesu, że pobrany czynsz przekazała mężowi powódki, bowiem twierdziła, iż z czynszu tego potrąciła własną wierzytelność wynikającą z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości, które przekroczyły wysokość pobranego czynszu. Pomijając kwestię ważności umowy o zarząd, Sąd Okręgowy stwierdził, że w umowie tej nie przewidziano dla zarządcy prawa do czynienia nakładów na zarządzaną nieruchomości, ani też żadnego mechanizmu wzajemnej kompensacji wierzytelności. Pozwana przeciwko żądaniu pozwu nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność tego, iż hala znajdująca się na nieruchomości oraz ogrodzenie było wykonywane z jej funduszy, zaś z zeznań świadka M. R. wynikało, iż to on postawił te elementy. Nie wykazała także, jaka była wysokość poniesionych przez nią nakładów.

Sąd Okręgowy, uznając roszczenie za udowodnione co do zasady, zasądził od pozwanej na rzecz powódki 1/2 pobranego przez A. W. czynszu.

Z pierwszej umowy z dnia 6 czerwca 2008 r. (ze spółką (...)) czynsz wyniósł 67 150 zł : 7 200 zł za 2008 r., 7 200 zł + 8 750 zł za 2009 r., 9 000 zł za 2010 r. (9 m-cy x 1000 zł - od kwietnia i za jeden nośnik), za 2011-30 listopada 2013 r. - 35 000 zł (35 x 1000 zł za jeden nośnik). Połowa czynszu, (zgodnie z udziałem powódki w majątku wspólnym), to 33 575 zł. Z drugiej umowy - z dnia 1 marca 2010 r. (ze spółką (...)) czynsz, który pobrała pozwana, wyniósł 133 500 zł, to jest 28 500 zł za 2010 r. (3 m-ce x 2 500 zł+ 7 m-cy x 3 000 zł) oraz 105 000 zł za okres od 1 stycznia 2011r. do 30 listopada 2013 r. (35 m-cy x 3 000 zł). Połowa czynszu zgodnie z udziałem powódki w majątku wspólnym, to 66 750 zł. Łącznie z obu umów - 100 325 zł (33 575 zł+66 750 zł).

Sąd Okręgowy uznał za niezasadny. podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Roszczenie powódki nie miało charakteru okresowego, albowiem taki charakter ma tylko roszczenie o zapłatę czynszu najmu. E. A. nie dochodziła w procesie zapłaty czynszu najmu, ale kwoty stanowiącej połowę równowartości pobranego przez pozwaną czynszu, twierdząc, iż A. W. nie miała tytułu prawnego do jego pobierania, a zatem jej roszczenie miało charakter

odszkodowawczy. Roszczenie o odszkodowanie, ewentualnie roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, nie są roszczeniem okresowym, a zatem przedawniają się z upływem lat 10 (art. 118 k.c.).

Powódka o tym, że nieruchomość jest wynajmowana przez pozwaną, dowiedziała się w toku sprawy karnej przeciwko mężowi, toczącej się pod sygn. III K 1050/14, czyli najwcześniej w 2014 r. Od 2014 r. do chwili wytoczenia powództwa nie upłynął jeszcze 10-letni termin przedawnienia. Nawet gdyby przyjąć, iż roszczenie powstało i stało się zarazem wymagalne już w momencie, gdy pozwana zaczęła pobierać czynsz, to wobec tego, iż najwcześniejsza umowa została zawarta w 2008 r., to 10-letni termin liczony od daty pobrania pierwszego czynszu także nie upłynął do daty wniesienia powództwa, co nastąpiło w dniu 13 czerwca 2016r.

Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo co do kwoty 100 325 zł, oddalając dalej idące żądanie jako niezasadne. Odsetki zasądzono od dnia 31 maja 2016 r. Ponieważ powódka wyznaczyła pozwanej w wezwaniu termin zapłaty do dnia 30 maja 2016r, zatem nie mogła żądać odsetek od 10 maja 2016r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. i art. 113 ust. 1 i 2 uk.s.c.

Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygającą o kosztach procesu.

Apelacja została oparta na podstawie następujących zarzutów:

I. rażącego naruszenia przepisów postępowania w postaci:

1.art. 229 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. poprzez uznanie, że pozwana nie udowodniła, że czyniła nakłady na nieruchomości powódki w postaci budowy ogrodzenia oraz utwardzenia terenu, jak również odnośnie kompensaty dokonanych nakładów z pobranym czynszem, w sytuacji gdy powyższe zostało udowodnione za pośrednictwem zeznań apelującej i świadka P. A. (1), a powódka nie zaprzeczyła powyższym okolicznościom, a jedynie wskazała, że nie wie kto dokładnie dokonywał nakładów na nieruchomość, przyznając jednocześnie, iż ona ani nikt z bliskich jej osób żadnych nakładów nie dokonywał;

2.art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwą analizę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a mianowicie:

a) błędne uznanie, że umowa zawarta pomiędzy pozwaną a P. A. (1), w przedmiocie zarządu nieruchomością stanowiącą współwłasność powódki, została zawarta bez jej zgody i wiedzy, w sytuacji, gdy powódka dowiedziała się o zawartej umowie, jak również o zawartych przez pozwaną umowach najmu, w czasie trwania postępowania rozwodowego, a więc najpóźniej w 2012 r. i nie sprzeciwiała się temu, a zatem wyraziła zgodę na ich zawarcie w sposób dorozumiany;

b) uznanie, że pozwana nie wykazała żadnym dowodem, jaka była wysokość poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość oraz kwestii rozliczeń z właścicielem nieruchomości, tj. wzajemnej kompensaty, w sytuacji gdy powyższe zostało wykazane w postępowaniu dowodowym spójnymi zeznaniami pozwanej i świadka P. A. (1), jak również wynikało z przedstawionej przez pozwaną dokumentacji fotograficznej;

c) uznanie, że pozwana nie udowodniła, by ponosiła nakłady na nieruchomość, w sytuacji gdy z załączonej dokumentacji fotograficznej wynika, że w czasie gdy sprawowała ona zarząd nieruchomością zostały poczynione nakłady;

d) odmówienie wiarygodności zeznaniom pozwanej i świadka P. A. (1) w zakresie, w jakim zeznali oni kto wykonał utwardzenie terenu, rozbiórkę starych zabudowań oraz budowę nowego ogrodzenia na przedmiotowej nieruchomości w ramach wzajemnej kompensaty, w sytuacji gdy zeznania te były spójne i pokrywały się ze sobą;

e) bezpodstawne obdarzenie walorem wiarygodności zeznań świadka M. R. (osoby spokrewnionej z powódką) w zakresie w jakim zeznał, że wybudował ogrodzenie i halę na nieruchomości, w sytuacji gdy powyższe nie zostało potwierdzone żadnymi innymi dowodami, jak również było sprzeczne z zeznaniami świadka P. A. (1) i pozwanej;

3.art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną interpretację treści oświadczenia woli w postaci pełnomocnictwa udzielonego przez powódkę mężowi i uznanie, że nie wynika z niego upoważnienie do zawarcia przez pełnomocnika z osobą trzecią umowy o bieżący zarząd nieruchomością, w sytuacji gdy zamiarem powódki było w rzeczywistości powierzenie ówczesnemu mężowi wszelkich kwestii związanych z zarządem nieruchomością, na co wskazuje całokształt okoliczności, jak również stwierdzenie zawarte w treści pełnomocnictwa „oraz inne usługi związane z bieżącą eksploatacją opisanej nieruchomości”;

4.art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną interpretację umowy o zarząd nieruchomością poprzez uznanie, że do oddania przez pozwaną nieruchomości w najem lub w dzierżawę konieczna jest zgoda obojga właścicieli, w sytuacji gdy powódka nie była stroną powyższej umowy i nie stałaby się nią także po jej potwierdzeniu, stąd strony umowy miały na myśli właściciela zawierającego z pozwaną umowę o zarząd nieruchomością,

5.nieprawidłowe ustalenie wysokości kwot pobranych przez pozwaną z tytułu czynszu, a nadto nieuwzględnienie faktu, że skarżąca z tych kwot uiszczala opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.

II. rażącego naruszenia prawa materialnego:

1.art. 118 k.c. poprzez jego błędną interpretację i uznanie, że roszczenie powódki nie jest przedawnione;

2.art. 37 § 1 i 2 k.r.o. w zw. z art. 60 k.c. poprzez ich błędną interpretację i uznanie, że do potwierdzenia umowy zawartej przez jednego małżonka konieczna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie innej niż dorozumiana, w sytuacji gdy przepis nie przewiduje konieczności zachowania formy szczególnej dla wyrażenia woli drugiego małżonka, a zatem możliwym jest, by została ona wyrażona w formie dorozumianej,

3.art. 229 k.c. poprzez jego niezastosowanie do roszczeń dochodzonych pozwem.

W postępowaniu apelacyjny pozwana „z ostrożności procesowej na wypadek gdyby Sąd uznał żądanie powódki za zasadne”, zgłosiła na podstawie art. 498 k.c. ewentualny zarzut potrącenia z wiarygodnością dochodzoną pozwem własnej wiarygodności w kwocie 101 085 zł, stanowiącej połowę kwoty nakładów poczynionych na nieruchomość gruntową położoną przy ul. (...) w R. w wysokości 73 910 zł oraz z tytułu połowy zobowiązań wynikających ze spłat rat kredytów zaciągniętych wspólnie przez powódkę E. A. i P. A. (1) w wysokości 27 176 zł, podnosząc, iż na skutek potrącenia wiarygodność dochodzona pozwem, wynikająca z nieprawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, sygn. IV C 658/16 uległa umorzeniu w całości (art. 498 § 2 k.c.).

Apelująca wniosła o przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny dowodów z dokumentów w postaci:

a) aneksu do umowy sporządzonego w dniu 12 lutego 2008 r. na okoliczność umocowania pozwanej do zarządzania nieruchomością gruntową znajdującą się w R. przy ul. (...), przeznaczenia dochodu pochodzącego z tytułu umów najmu/dzierżawy przedmiotowej nieruchomości;

b) odpisu umowy o roboty budowlane z dnia 18 stycznia 2008 r.;

c) odpisu faktury nr (...) z dnia 11 marca 2008 r. wraz z odpisem dowodu wpłaty nr(...) z dnia 11 marca 2008 r.;

d) odpisu faktury nr (...) z dnia 25 stycznia 2008 r. wraz z odpisem dowodu wpłaty nr (...) z dnia 25 stycznia 2008 r.;

e) odpisu faktury nr (...) z dnia 18 stycznia 2008 r. wraz z odpisem dowodu wpłaty nr (...) z dnia 18 stycznia 2008r.

f) odpisu faktury nr (...) z dnia 14 kwietnia 2008 r. wraz z odpisem dowodu wpłaty nr (...) z dnia 14 kwietnia 2008 r.;

g) z umowy pożyczki z dnia 8 lutego 2008 r. zawartej pomiędzy J. H. a pozwaną A. W., na okoliczność ustalenia skąd pochodziły środki na dokonanie nakładów na działkę przy ul. (...) w R. przez pozwaną A. W..

h) z informacji o wysokości podatku od nieruchomości w latach 2008, 2009, 2010, 2011 i 2012, na okoliczność wykazania, że uzyskiwane przez pozwaną kwoty z tytułu najmu były pomniejszane o wydatki na uiszczenie opłaty podatku od nieruchomości.

W oparciu o zgłoszone zarzuty apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego z tytułu pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w I i II instancji, które nie zostały opłacone w całości ani w części, w podwyższonej wysokości w związku z obstrukcją procesową zastosowaną przez pozwaną, ewentualnie nieobciążanie powódki kosztami postępowania w oparciu o art. 102 k.p.c.

W związku z podniesionym zarzutem potrącenia domagała się jego oddalenia i nieuwzględnienia oświadczenia pozwanej o potrąceniu. Zakwestionowała „wszelkie roszczenia pozwanej i jej rzekome wierzytelności”, jak również zaprzeczyła, aby na nieruchomości w R. były wykonywane w 2008 r. jakiegokolwiek roboty budowlane przez firmę, która wystawiła faktury VAT, a pozwana była w stanie zapłacić przedstawione przez nią faktury VAT.

Podniosła zarzuty:

- przedawnienia wierzytelności pozwanej z faktur VAT nr (...) z dnia 18 stycznia 2008r., nr (...) z dnia 25 stycznia 2008 r., nr (...) z dnia 11 marca 2008 r. nr (...) z dnia 14 kwietnia 2008 r.

- niedopuszczalności potrącenia wierzytelności pozwanej z faktur VAT nr (...) z dnia 18 stycznia 2008 r., nr (...) z dnia 25 stycznia 2008r. nr (...) z dnia 11 marca 2008 r., nr(...) z dnia 14 kwietnia 2008 r. na łączną kwotę 73.910 zł, z uwagi na to, że w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie już nastąpiło.

- przedawnienia w całości wierzytelności pozwanej z przelewów bankowych (spłat rat kredytu) przedstawionych przez pozwaną do potrącenia za okres od dnia 24 maja 2007 r. do 8 stycznia 2009 r.

- niedopuszczalności potrącenia wierzytelności na łączną kwotę 27 176 zł z uwagi na to, że w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie już nastąpiło.

Zakwestionowała także możliwość zgłaszania przez pozwaną nowych zarzutów apelacyjnych (innych niż zgłoszone w pisemnej apelacji), podnosząc, że są one spóźnione.

Wniosła o:

1.przeprowadzenie dowodów z dokumentów:

a) wezwania do zapłaty z dnia 19 lutego 2019 r. na kwotę 147 820 zł, na okoliczność kiedy powódka po raz pierwszy dowiedziała się o roszczeniach pozwanej z faktur VAT,

b) zawiadomienia o posiedzeniu w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej z załącznikiem w postaci odpisu wniosku pozwanej, na okoliczność kiedy nastąpiła pierwsza czynność procesowa pozwanej w sprawie jej roszczeń z faktur VAT,

c) oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania złożonego przez pozwaną do Sądu Rejonowego III Wydział Rodzinny i Nieletnich w Pruszkowie w sprawie III RC 8/08, na okoliczność, że pozwana nie była w stanie ponieść rzekomych wydatków z faktur VAT,

d) zarządzenia Sądu Rejonowego w Pruszkowie III Wydział Rodzinny i Nieletnich z dnia 15 lipca 2007 r. w sprawie III RC 437/07, na okoliczność, że matka pozwanej J. H. wnosiła o zwolnienie z kosztów sądowych w pozwie przeciwko

powódce o zwolnienie zajętego przedmiotu spod egzekucji, więc nie mogła dysponować środkami do udzielenia pożyczki w kwocie 20 000 euro, jak również, że próbowała uniemożliwić egzekucję samochodu należącego do majątku wspólnego P. A. (1) i powódki na poczet zaległych alimentów,

e) zarządzenia Przewodniczącego Sądu Rejonowego w Pruszkowie III Wydział Rodzinny i Nieletnich z dnia 8 stycznia 2008 r. w sprawie III RC 437/07, na okoliczność, że matka pozwanej J. H. ani w 2007 r. ani w 2008 r. nie była w stanie uregulować kwoty 600 zł kosztów sądowych, a tym samym nie mogła dysponować środkami do udzielenia pozwanej pożyczki w kwocie 20 000 euro,

f) prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, IV Wydział Cywilny z dnia 9 listopada 2016 r., IV C 122/14 na okoliczność, że tytuł wykonawczy - wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 22 czerwca 2009 r., IV C 1144/08, w oparciu o który P. S. (dobry znajomy P. A. (1), którego żona jest matką chrzestną córki pozwanej i wierzyciel powódki w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości w R.) został w całości pozbawiony wykonalności w stosunku do powódki.

2. przeprowadzenie dowodów ze wszystkich dokumentów, załączonych do pism procesowych powódki przed Sądem I instancji, również tych które Sąd I instancji pominął przy ustalaniu stanu faktycznego (w szczególności k. 23, 58, 59-71, 98-101, 104, 107-135, 137-159, 197-200), na okoliczności wskazane w pismach procesowych powódki, mające istotne znaczenie dla sprawy w związku ze sformułowaniem przez pozwaną zarzutem potrącenia, w szczególności celem wykazania, że pozwana od początku działała w złej wierze, z zamiarem pokrzywdzenia powódki, z którą była skonfliktowana, doskonale wiedziała, że nie ma obowiązku czynienia jakichkolwiek wydatków na nieruchomość i nie dysponowała w tym zakresie zgodą powódki, ale przeciwnie, ukrywała przed powódką wszystkie swoje działania, aby w całości przechwytywać dochody z nieruchomości w R. i umożliwić w ten sposób byłemu mężowi powódki uchylanie się od alimentacji na trójkę małoletnich dzieci ze związku małżeńskiego z powódką, że powódka z dokonanych wpłat z tytułu faktur VAT, (jeżeli przyjąć, że miały miejsce i nastąpiły za faktycznie wykonane usługi, czemu powódka zaprzecza) nie odniosła żadnych korzyści kosztem pozwanej,

3. przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków:

a) M. R. na okoliczność, że świadek prowadził działalność gospodarczą na nieruchomości w R. przy ul. (...) do 2009 r., że w 2008 r. na nieruchomości w R. żadna zewnętrzna firma nie wykonywała żadnych robót budowlanych wskazanych w umowie o roboty budowlane, że to świadek stawiał ogrodzenie na nieruchomości w R., że to A. S. stawiał i spawał bramę wjazdową na nieruchomości w R., że to świadek razem z A. S. utwardzali teren pod wjazd dla pojazdów ciężkich, że na nieruchomości nie było zabudowań, które wymagałyby rozbiórki, bo zdemontowali je poprzedni właściciele, że nie było potrzeby wywozu gruzu bo poprzedni właściciele zepchnęli gruz i wyrównali teren, że była podpisana umowa z inną zewnętrzną firmą śmieciarską na wywóz śmieci i nieczystości i firmą tą nie było Przedsiębiorstwo (...), że w 2008 r. nikt nie rozprowadzał instalacji elektrycznej na terenie posesji, bo prąd był pobierany od sąsiada, który wyraził zgodę na podłączenie podlicznika,

b) A. S. na okoliczność, że świadek przebywał na nieruchomości w R. przy ul. (...) w 2008 r., że w 2008 r. na nieruchomości żadna zewnętrzna firma nie wykonywała robót budowlanych wskazanych w umowie o roboty budowlane, że to świadek stawiał i spawał bramę wjazdową na nieruchomości w R., że to świadek razem z M. R. utwardzali teren pod wjazd dla pojazdów ciężkich, że to M. R. stawiał ogrodzenie na nieruchomości w R., że na nieruchomości nie było zabudowań, które wymagałyby rozbiórki, bo zdemontowali je poprzedni właściciele, że nie było potrzeby wywozu gruzu bo poprzedni właściciele zepchnęli gruz i wyrównali teren, kto odpowiadał za wywóz śmieci i nieczystości, że w 2008r. nikt nie rozprowadzał instalacji elektrycznej na terenie posesji, bo prąd był pobierany od sąsiada, który wyraził zgodę na podłączenie podlicznika,

c) S. i A. M. na okoliczność w jakim stanie była nieruchomość w R. na dzień sprzedaży, że nie było na niej żadnych zabudowań wymagających rozbiórki, że znajdowały się tam tylko szklarnie, które zostały zdemontowane

przez świadków, że na działce nie było gruzu wymagającego wywózki, bo świadkowie zepchnęli ten gruz do dołu i wyrównali teren.

4. zobowiązanie:

- pozwanej do przedłożenia dokumentacji powykonawczej rzekomych robót budowlanych, w tym rzekomego rozproszania instalacji elektrycznej pod rygorem skutków z art. 233 § 2 k.p.c. albowiem w ocenie powódki żadne roboty budowlane wskazane w umowie nie zostały wykonane na nieruchomości w R., a załączone do niej faktury VAT są klasycznymi tzw. „pustymi fakturami”,

- pozwanej do przedłożenia dowodów zapłaty za prace zlecone podwykonawcom lub potwierdzenia podwykonawcy uregulowania przez Przedsiębiorstwo (...) ul. (...) w K. należności podwykonawcom lub oryginału oświadczenia złożonego przez Przedsiębiorstwo (...) ul. (...) w K., że nie korzysta z usług podwykonawców pod rygorem skutków z art. 233 § 2 k.p.c., albowiem w ocenie powódki pozwana takich dowodów nie ma, a tym samym na gruncie postanowień umowy o roboty budowlane nie była uprawniona do dokonywania zapłaty wynagrodzenia za rzekome roboty budowlane,

- (...) do udzielenia informacji, czy firma ta montowała instalację odgromową, uziemiającą na metalowych banerach reklamowych posadowionych na nieruchomości w R. przy ul. (...), a jeżeli tak to w którym roku, na okoliczność, że w 2008r. to firma (...) montowała instalację odgromową, uziemiającą na banerach reklamowych również montowanych przez tą firmę,

- pozwanej do złożenia oryginału umowy pożyczki z dnia 8 lutego 2008 r. pomiędzy pozwaną a jej matką J. H. na kwotę 20 000 euro, a po jej przedłożeniu przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego grafologa, celem stwierdzenia, kiedy powstał podpis na ww. umowie pożyczki alternatywnie do złożenia potwierdzenia zgłoszenia do urzędu skarbowego właściwego dla pozwanej w sprawach podatku od czynności cywilnoprawnych ww. pożyczki lub złożenia deklaracji (...) pod rygorem skutków z art. 233 § 2 k.p.c., albowiem powódka ma podejrzenia, że umowa pożyczki została sporządzona przez pozwaną i jej matkę wyłącznie dla potrzeb niniejszego postępowania, gdyż po raz pierwszy pozwana powołała się na nią w piśmie z dnia 23 sierpnia 2019 r. i nigdy wcześniej jej nie okazywała, a z innych dokumentów wynika, że na dzień 8 stycznia 2008r. matka pozwanej nie była w stanie nawet uiścić opłaty od pozwu w kwocie 600 zł,

5. przeprowadzenie ponownego dowodu z przesłuchania stron na okoliczność, kiedy powódka po raz pierwszy dowiedziała się o umowie o roboty budowlane i fakturach VAT za rzekome roboty budowlane, że powódka nie wiedziała o umowie o roboty budowlane i nie wyrażała na nią zgody, że żadne roboty budowlane wskazane w umowie o roboty budowlane nie zostały wykonane na nieruchomości w R., daty otrzymania przez powódkę po raz pierwszy wezwania do zapłaty kwoty wynikającej z faktur VAT, daty otrzymania przez powódkę po raz pierwszy wezwania do zawarcia próby ugodowej w sprawie faktur VAT, że powódka nie wiedziała o aneksie do umowy o zarządzanie i nie wyrażała na niego zgody, trwającego lata konfliktu pomiędzy powódką a jej byłym mężem i pozwaną.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona, chociaż prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że powództwo o zapłatę co do zasady zasługuje na uwzględnienie, a większość spośród podniesionych w apelacji zarzutów należało ocenić jako nietrafne. Pomimo to zaistniały podstawy do wydania przez Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzeczenia o uchyleniu zaskarżonego wyroku i przekazaniu sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, co stanowi konsekwencję podniesionego przez pozwaną ewentualnego zarzutu potrącenia. Konieczność rozważenia zarzutu potrącenia i przeprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego w całości usprawiedliwia bowiem - w świetle art. 386 § 4 k.p.c. - wydanie orzeczenia kasatoryjnego (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lipca 2016 r., V CZ 35/16, Lex nr 2142040 i z dnia 19 września 2019 r., I CZ 38/19, niepubl.).

W judykaturze nie budzi wątpliwości, że pozwany ma niejednokrotnie uzasadniony interes prawny w tym, aby nie dokonać potrącenia; może nie tylko mu zależeć na oddaleniu powództwa, ale i na wyjaśnieniu, że roszczenie

powoda nie istnieje albo, że zostało wykonane, a więc na wykazaniu zarzutów merytorycznych przeciwko powstaniu roszczenia czy jego istnieniu. Stąd w judykaturze przesądzono dopuszczalność podniesienia tzw. ewentualnego zarzutu potrącenia (por wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1968 r., I CR 538/68, OSN 1969/11/204 i z dnia 14 czerwca 2013 r., V CSK 389/12, Lex nr 336559 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CZ 83/16, Lex nr 2095938)

Większość zgłoszonych w apelacji zarzutów procesowych dotyczyła kwestii czynienia przez pozwaną nakładów na sporną nieruchomość i ich wysokości. Okoliczności te nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, w sytuacji gdy pozwana nie dochodziła w postępowaniu przed Sądem I instancji roszczeń z tytułu tych nakładów, ponieważ nie wytoczyła powództwa wzajemnego, jak również nie podniosła zarzutu potrącenia. W tej sytuacji zbędne było prowadzenie przez Sąd Okręgowy postępowania dowodowego na powyższe okoliczności i czynienie ustaleń faktycznych w tym zakresie, bowiem zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są tylko fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Potrącenie jest prawem, zatem niewątpliwie nie jest zdarzeniem ze sfery faktów. Skorzystanie z tego prawa przez pozwanego powoduje, że dopiero wtedy powstaje obowiązek procesowy pozwanego przedstawienia Sądowi, że złożył przedmiotowe oświadczenie woli, jak i przedstawienie faktów wskazujących, iż potrącenia nastąpiło (art. 3 k.p.c.). W procesie można złożyć oświadczenie woli o potrąceniu w piśmie procesowym lub na rozprawie i wtedy występuje czynność złożona, która może wywołać zarówno skutek materialny, jak i procesowy. Dopóki pozwany tego zarzutu nie podniesie wszystkie okoliczności faktyczne, na których mógłby być on oparty są dla rozstrzygnięcia sprawy obojętne, a tym samym nie powinny być przedmiotem dowodzenia (art. 227 k.p.c.). (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CZ 83/16, Lex nr 2095938)

W tej sytuacji wszelkie zarzuty procesowe odnoszące się do ustaleń Sądu Okręgowego w kwestii nakładów co do zasady nie mogą zostać uwzględnione, ponieważ zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego tylko wtedy są skuteczne, gdy wskazane naruszenie cechuje się kauzalnością. Oznacza to, że Sąd odwoławczy musi stwierdzić istnienie związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia. Tego rodzaju związku nie ma potrzeby wyjaśniać tylko wtedy, gdy zachodzi naruszenie przepisów obwarowanych rygorem nieważności (W. Siedlecki, Uchybienia procesowe w sądowym postępowaniu cywilnym, Warszawa 1971, s. 21 i n. oraz tenże, Nieważność procesu cywilnego, Warszawa 1965, s. 112).

Ponieważ okoliczności dotyczące nakładów nie były istotne dla rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o roszczeniu powódki dochodzonym pozwem, to ewentualne błędy, (nawet gdyby Sąd I instancji je popełnił), nie mogłyby rzutować na treść zaskarżonego wyroku, co czyni podniesione zarzuty bezpodstawnymi.

Nietrafny okazał się zarzut kwestionujący zarówno ustalenia Sądu Okręgowego, jak również ocenę materialnoprawną, odnośnie do pełnomocnictwa udzielonego przez E. A. mężowi P. A. (1), mocą którego upoważniła go do: zawierania wszelkich umów z podmiotami dostarczającymi energię elektryczną, gaz, wodę, usługi kanalizacyjne i telekomunikacyjne oraz inne usługi związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości położonej w R., do reprezentowania jej przed wszelkimi władzami, sądami, organami i składania wszelkich oświadczeń, które z celem tego pełnomocnictwa są związane.

Sąd Okręgowy na podstawie dowodu z dokumentu w postaci udzielonego w formie notarialnej pełnomocnictwa prawidłowo ustalił zarówno treść tego oświadczenia woli E. A., jak i dokonał jego wykładni.

Ustalenie treści złożonego oświadczenia woli lub oświadczenia wiedzy należy do ustaleń faktycznych, a określenie skutków prawnych złożenia takich oświadczeń należy do materialnoprawnej sfery rozstrzygnięcia (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 lutego 2005 r., IV CK 492/04, Lex nr 177275; z dnia 8 kwietnia 2003 r., IV CKN 39/01, Lex nr 78893; z dnia 30 marca 1998 r., III CKN 451/97, Lex nr 50536; z dnia 12 grudnia 2002 r., V CKN 1603/00, Lex nr 75350; z dnia 7 marca 2003 r., I CKN 86/01, Lex nr 80248; z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 30/06, Lex nr 196599). Zatem określenie, jak dana osoba się zachowała, jakie słowa wypowiedziała lub wyraziła w określonej formie (np. ustnej lub pisemnej) należy do sfery ustaleń faktycznych zwalczanych za pomocą zarzutów naruszenia prawa

procesowego. Zakwalifikowanie natomiast, jakie znaczenie prawne przypisać temu zachowaniu, słowom, wyrazom i gestom, należy do sfery stosowania prawa materialnego - za pomocą reguł wykładni określonych w art. 65 k.c.

Skarżąca nie przedstawiła przekonujących argumentów uzasadniających stanowisko, że umowa, zawarta przez nią z P. A. (1) w dniu 1 stycznia 2008 r., może zostać zakwalifikowana jako „inne usługi związane z bieżącą eksploatacją nieruchomości położonej w R.”. Pozwana bezzasadnie pomija, iż na podstawie tej umowy została uprawniona nie tylko do wykonywania czynności zwykłego zarządu, (do których zaliczono w szczególności utrzymanie nieruchomości w należytym porządku, zapewnienie dostawy tzw. mediów, usuwanie awarii, opłacanie podatków, zawieranie umów o dostawy związane z realizacją zadań wymienionych w pkt 3-9 umowy, dzierżawy gruntu osobom trzecim za zgodą właściciela, opłacanie podatków), ale przede wszystkim otrzymała do „dyspozycji teren nieruchomości na czas nieokreślony”.

Słusznie zatem Sąd Okręgowy zakwalifikował taką umowę, jako czynność z art. 37 § 1 pkt 1 k.c., prowadzącą do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Zgodnie z tym przepisem oddanie nieruchomości do używania lub pobierania pożytków obejmuje przekazanie osobie trzeciej objętego wspólnością uprawnienia do używania lub pobierania pożytków z nieruchomości (por. P. Wójcik, Zarząd majątkiem, s. 30) i wymaga zgody współmałżonka (por. P. Wójcik, Zarząd majątkiem wspólnym małżonków, Monitor Prawniczy 2006, nr 1, s. 30).

Jak słusznie uznał Sąd I instancji brak zgody drugiego małżonka na zawarcie umowy nie powoduje ani bezwzględnej, ani względnej nieważności umowy. Natomiast skutkuje powstaniem stanu jej bezskuteczności zawieszony do chwili potwierdzenia albo odmowy potwierdzenia. Dopiero odmowa potwierdzenia lub ustanie możliwości potwierdzenia umowy przez małżonka, w szczególności wskutek upływu wyznaczonego mu przez drugą stronę umowy terminu do jej potwierdzenia, powodują, że umowa jest bezwzględnie nieważna od chwili jej zawarcia (*ex tunc*). Dodać należy, że małżonek nie jest związany jakimkolwiek terminem do potwierdzenia umowy, jeżeli druga strona umowy nie wyznaczyła terminu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2001 r., V CKN 99/01, Lex nr 1168066). Odmowa potwierdzenia nie wymaga zachowania szczególnej formy, może więc być wyrażona przez każde zachowanie się, które w sposób dostateczny ujawnia wolę.

Sporna umowa została zawarta w 2008 r., a jak ustalił Sąd Okręgowy powódka o tym, że nieruchomość jest wynajmowana przez pozwaną, dowiedziała się w toku sprawy karnej przeciwko mężowi, toczącej się pod sygn. III K 1050/14, czyli najwcześniej w 2014 r. Skarżąca, kwestionując w apelacji to ustalenie, zarzuciła, że nastąpiło to wcześniej, bo w czasie trwania postępowania rozwodowego, a więc najpóźniej w 2012 r. Samo twierdzenie strony pozwanej nie jest jednak dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.), (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 22 listopada 2001 r., I PKN 660/00, OSNP 2003/20/487), czego apelująca nie uczyniła. Brak akceptacji powódki dla czynności prawnych dotyczących majątku wspólnego małżonków A., dokonywanych przez P. A. (1) ze swoją konkubiną A. W., (dzięki którym P. A. (1) uniemożliwił skuteczną egzekucję świadczeń alimentacyjnych na rzecz dzieci pochodzących z małżeństwa z powódką), wynika z aktywnej postawy powódki w postępowaniu karnym, zakończonym skazaniem P. A. (1) wyrokiem Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 9 maja 2016 r., sygn. III K 1050/14 za przestępstwo uporczywego uchylania się od wykonywania obowiązku alimentowania dzieci i aktywna postawa powódki w tym postępowaniu.

Wobec braku potwierdzenia umowy przez E. A. stała się ona *ex tunc* czynnością prawną nieważną, w tej sytuacji zarzuty apelacji dotyczące tego, czy pozwana zgodnie z umową legitymowała się odpowiednią zgodą na wydzierżawienie osobom trzecim nieruchomości należy uznać za bezprzedmiotowe.

Posiadanie nieruchomości przez apelującą, wykonywane na podstawie nieważnej umowy z dnia 1 stycznia 2008 r., w ocenie Sądu Apelacyjnego, stanowiło posiadanie zależne bez tytułu prawnego. W aktualnym orzecznictwie przyjmuje się, że posiadanie cudzej rzeczy bez tytułu prawnego, nawet w złej wierze, samo w sobie nie stanowi deliktu w rozumieniu prawa cywilnego. Władanie cudzą rzeczą może być jednak w pewnych okolicznościach rezultatem czynu niedozwolonego albo sam sposób posiadania cudzej rzeczy kwalifikuje się jako czyn niedozwolony. Mogą być wówczas

spełnione przesłanki odpowiedzialności deliktowej (art. 415 k.c.), a w szczególności konieczne jest udowodnienie istnienia winy posiadacza, której nie można utożsamiać ze złą wiarą. Powstaje wtedy pytanie, czy właściciel może skorzystać z roszczeń z tytułu odpowiedzialności deliktowej i jaka jest relacja roszczeń uzupełniających do roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej czynem niedozwolonym. Zarówno w nauce, jak i w nowszym orzecznictwie (por. T. Dybowski, Ochrona własności, s. 175; J. Ignatowicz, w: Resich, Komentarz, 1972, t. I, s. 600; S. Wójcik, w: System PrCyw, t. II, s. 511; Kodeks cywilny. Komentarz do art. 224 k.c. teza 11 pod K. Osajda, Legalis 2019, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, Lex nr 52472; z dnia 11 grudnia 2009 r., V CSK 175/09, Lex nr 688048), przeważa pogląd, że art. 224–225 k.c. zawierają przepisy szczególne. Zatem w zakresie wymienionych w nich roszczeń wyłączają inne podstawy odpowiedzialności posiadacza względem właściciela rzeczy, w szczególności roszczenia odszkodowawcze deliktowe (art. 415 i n. k.c.), z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. k.c.) oraz prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n. k.c.). Podkreślić trzeba, że art. 224 § 2 k.c. ma jedynie pierwszeństwo stosowania w zakresie swego normowania, zaś w zakresie nieunormowanym nie ma przeszkód, by sięgać do ogólnych przepisów (por. R. Trzaskowski, Roszczenia uzupełniające, Instytut Wymiaru Sprawiedliwości 2007, s. 72–79, E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: Pietrzykowski, Komentarz, t. 1, 2015, s. 620).

Zatem Sąd Okręgowy popełnił błąd w subsumcji, stosując do oceny roszczeń powódki art. 415 k.c. i art. 405 k.c., zamiast art. 224–225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Poprzez odesłanie z art. 230 k.c. znajdują bowiem zastosowanie do pozwanej jako posiadacza zależnego (użytkownika nieruchomości), który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela, przepisy art. 224–225 k.c. Wobec tego, że roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi jedynie w stosunku do posiadacza, który nie ma względem właściciela skutecznego prawa do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.), to konsekwentnie również uregulowanie zawarte w art. 230 k.c. może dotyczyć wyłącznie posiadacza zależnego, niemającego prawa do rzeczy znajdującej się w jego władaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2019 r., I CSK 803/17, Lex nr 2618429). Pozwana, w związku z nieważnością umowy z dnia 1 stycznia 2008 r., prawa takiego w stosunku do powódki nie posiadała.

Z treści art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. wynika, że posiadacz zależny w złej wierze, obowiązany jest zwrócić właścicielowi pobrane z posiadanej bez podstawy prawnej rzeczy pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Roszczenie to może być dochodzone wobec posiadacza zależnego, który takie pożytki otrzymuje na skutek oddania rzeczy w dalsze posiadanie zależne, a roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wobec tego posiadacza, który faktycznie w danym okresie rzeczą włada. Pozwana rzeczą sama nie władała, gdyż oddała ją w dalsze posiadanie zależne podmiotom gospodarczym.

Pozwaną należy uznać za posiadacza zależnego nieruchomości w złej wierze, w świetle zeznań powódki, których wiarygodność w tej kwestii potwierdza (niesporna pomiędzy stronami) treść wyroku wraz z uzasadnieniem (uzasadnienie k. 149) Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 9 maja 2016 r., sygn. III K 1050/14, skazującego P. A. (1) za uporczywe uchylanie się od alimentowania swoich dzieci. Wydając ten wyrok Sąd karny stwierdził, że przekazanie przez P. A. (1) swojej konkubinie A. W. prawa do zawierania umów o korzystanie z nieruchomości w R. miało na celu uniemożliwienie E. A. przeprowadzenie skutecznej wobec męża egzekucji jego zobowiązań alimentacyjnych.

Sąd Okręgowy, w związku z nieprawidłowym zastosowaniem przepisów prawa materialnego (art. 415 k.c. i art. 405 k.c.) poczynił wyłącznie ustalenia dotyczące wysokości pobranego przez pozwaną czynszu, który nie może być utożsamiany z wartością pobranych pożytków, a pozwana jako posiadacz zależny w złej wierze, który oddał rzecz w dalsze posiadanie zależne odpowiada wobec właściciela nie za zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, ale za zwrot pożytków.

Kodeks cywilny (art. 53 k.c. i art. 54 k.c.) rozróżnia dwa rodzaje pożytków, a mianowicie pożytki rzeczy i pożytki prawa. Pożytki rzeczy związane są z rzeczami w rozumieniu kodeksu cywilnego, a zatem są to korzyści (dochody), jakie rzecz ta przynosi samoistnie (naturalnie) lub na podstawie stosunku prawnego, którego jest przedmiotem.

Natomiast pożytki prawa to dochody, jakie przynosi prawo. Pożytki rzeczy to pożytki, które pobiera z rzeczy właściciel (współwłaściciele) na podstawie uprawnień wynikających z prawa własności (art. 140 k.c.). Pożytki prawa to pożytki, które pobiera uprawniony z innego tytułu niż własność (prawa własności), np. użytkownik wieczysty na podstawie uprawnień wynikających z prawa użytkowania wieczystego, użytkownik, najemca czy też dzierżawca. Pożytki rzeczy zostały zdefiniowane w treści art. 53 k.c., natomiast pożytkom prawa poświęcony został art. 54 k.c. Zgodnie z treścią art. 53 k.c., w zakresie pożytków rzeczy wyróżnia się pożytki naturalne i pożytki cywilne. Pożytki cywilne rzeczy to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Typowym przykładem pożytków cywilnych z rzeczy jest czynsz z tytułu najmu lokali czy dzierżawy nieruchomości, przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dochód w rozumieniu art. 53 k.c. należy rozumieć w ujęciu ekonomicznym, a nie jako przychód. Słuszne są zatem co do zasady zarzuty pozwanej, iż ustalona przez Sąd I instancji kwota pobranego czynszu w przypadku roszczenia o zwrot pożytków powinna zostać pomniejszona o kwotę uiszczonych przez skarżącą podatków od nieruchomości. Pomniejszenie takie, co do zasady prawidłowe, wymagałoby jednak udowodnienia, (wobec zakwestionowania na rozprawie apelacyjnej przez stronę powodową, że pozwana płaciła podatki od nieruchomości), że świadczenia takie faktycznie zostały przez A. W. i to w określonej wysokości spełnione. Sąd Apelacyjny oddalił wniosek apelującej o przeprowadzenie dowodu z informacji o wysokości podatku od nieruchomości w latach 2008, 2009, 2010, 2011 i 2012, gdyż abstrakcyjne dane o wysokości stawek podatku od nieruchomości w określonym przedziale czasowym nie stanowią dowodu na okoliczność poniesienia tego wydatku przez pozwaną. W tej sytuacji przeprowadzenie tego dowodu było niecelowe.

Nietrafny okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 229 k.c., który został zgłoszony nie w samej apelacji, ale dopiero w toku postępowania przed Sądem odwoławczym. Wbrew prezentowanemu na rozprawie apelacyjnej przez pełnomocnika powódki stanowisku. przedstawienie nowych zarzutów po upływie terminu do wniesienia apelacji jest dopuszczalne, a wyjątek musi mieć podstawę prawną, np. art. 505⁹ § 2 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 2001 r., V CKN 269/00, Lex nr 52790, z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC 2000/10/193, z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 358/03, Lex nr 176094 i z dnia 12 stycznia 2010 r., III CSK 87/09, Lex nr 677767)

Istota art. 229 k.c. polega na tym, że skraca do roku termin na dochodzenie przez właściciela wobec posiadacza nieprzedawnionych roszczeń uzupełniających. Termin ten liczony jest od dnia zwrotu rzeczy właścicielowi. Pojęcie zwrotu rzeczy nie zostało bliżej zdefiniowane przez ustawodawcę. W literaturze wykształcił się jednak pogląd, zgodnie z którym przez pojęcie zwrotu rzeczy należy rozumieć wszelakie przypadki, w których właściciel odzyskuje władztwo nad rzeczą. Inaczej mówiąc, właściciel powinien ponownie stać się posiadaczem rzeczy. Przepis ten ma zastosowanie tylko wtedy, gdy doszło do zwrotu rzeczy i właściciel dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy. Nie ma natomiast zastosowania, gdy zwrot rzeczy jeszcze nie nastąpił albo nie może nastąpić dlatego, że posiadacz utracił rzecz albo rzecz już nie istnieje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., III CSK 278/06, OSNC 2007/12/186 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 marca 2016 r., I ACA 1811/15, Legalis nr 1460508). Nadto pojęcie „zwrotu rzeczy” odnosi się do odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą, a nie do jego utraty w jakikolwiek sposób. Do odzyskania przez właściciela władania nieruchomością nie dochodzi jedynie przez fakt wyzbycia się władztwa nad rzeczą przez posiadacza bezumownego. Z żadnej interpretacji art. 229 § 1 k.c. nie wynika, aby wyłącznie tego rodzaju faktyczne zachowanie, nieuzewnętrznione w żaden sposób w relacji z właścicielem, korzystać mogło z waloru czynności wywołującej skutek zwrotu rzeczy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2011 r., I CSK 22/11, OSNC-ZD 2013/1/2 i z dnia 28 marca 2014 r., III CNP 18/13, Lex nr 1489240).

Pozwana nie zwróciła nieruchomości powódce. E. A. nie weszła w jej posiadanie, gdyż nieruchomość w toku postępowania egzekucyjnego została zlicytowana, a jej własność przysądzona na rzecz P. S. we wrześniu 2013 r. Zatem art. 229 k.c. przewidujący skrócenie terminu dochodzenia przez właściciela roszczeń przeciwko posiadaczowi rzeczy nie znajduje w sprawie zastosowania.

Roszczenie o zwrot pożytków powstaje z chwilą ich pobrania przez nieuprawnionego posiadacza. Z zachowaniem art. 120 § 1 k.c. podstawowy bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z momentem

wymagalności tego roszczenia (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973/6/102 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981/9/171).

Pierwsze pożytki cywilne pozwana pobrała w 2008 r., co - jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy - oznacza, iż w chwili wytoczenia powództwa (w dniu 13 czerwca 2016 r.), nie upłynął jeszcze 10-letni termin przedawnienia z art. 118 k.c., liczony od daty pobrania pierwszego czynszu do daty wniesienia powództwa. Powódka najwcześniej już następnego dnia po pobraniu przez pozwaną czynszu mogła domagać się zwrotu pożytków, co czyni bezzasadnym podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 118 k.c.

W sytuacji, gdy powódce przysługuje roszczenie o zwrot pobranych przez pozwaną pożytków, a umorzenie takiej wierzytelności przez potrącenie jest w świetle art. 505 k.c. dopuszczalne, to kwestia zasadności dokonanej na etapie postępowania apelacyjnego czynności potrącenia będzie miała decydujące znaczenie dla uwzględnienia dochodzonego pozwem roszczenia.

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punktach pierwszym, trzecim, czwartym oraz piątym i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Okręgowy ustalił wartość pożytków cywilnych rzeczywiście pobranych przez pozwaną, (jako dochodu z prawa do rzeczy a nie przychodu), nie pomijając zgłoszonych przez nią w tym zakresie zarzutów, zawartych w piśmie procesowym z dnia 23 sierpnia 2019 r. k. 377-378.

Następnie rozpoznał zarzut potrącenia z wierzytelnością dochodzoną pozwem wierzytelności pozwanej w łącznej wysokości 101 085 zł, stanowiącej połowę kwoty nakładów poczynionych na nieruchomości gruntową położoną przy ul. (...) w R. w kwocie 73 910 zł oraz z tytułu połowy zobowiązań wynikających ze spłat rat kredytów zaciągniętych wspólnie przez powódkę E. A. i P. A. (1) w kwocie 27 176 zł. Materialnoprawną podstawą tego procesowego zarzutu potrącenia było materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu złożone E. A. przez A. W. w dniu 5 sierpnia 2019 r.

Badając, czy dokonane potrącenie było skuteczne, Sąd Okręgowy będzie miał na uwadze, że prawnie dopuszczona jest możliwość objęcia zarzutem potrącenia wierzytelności wątpliwych. Poza wymogiem oświadczenia o potrąceniu pozwany powinien zindywidualizować swoją wierzytelność, skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazać przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania. Jeśli pozwany przedstawia do potrącenia więcej niż jedną wierzytelność powinien określić kolejność ich potrącenia. Nie wywołuje żadnego skutku złożenie oświadczenia o potrąceniu niewymagalnej wierzytelności. Oznacza to, że potrącający powinien złożyć oświadczenie po ziszczeniu się tej przesłanki, a jeśli dokonał tego we wcześniejszym czasie musi złożyć ponowne oświadczenie. Wskazane połączenie w zarzucie potrącenia elementów procesowych i materialnoprawnych przemawia za przyjęciem, że brak jednego z tych elementów powoduje bezskuteczność podjętej czynności, a możliwość jej konwalidowania, jako jednostronnej czynności prawnej, jest wyłączona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2012 r., Lex nr 1229968).

Ponadto Sąd I instancji ocenił zgłoszony przez powódkę zarzut przedawnienia części wierzytelności objętych oświadczeniem o potrąceniu. Zarzut przedawnienia, jako zarzut peremptoryjny, ma doniosłe znaczenie praktyczne, ponieważ zgodnie z dominującym w judykaturze poglądem skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczające do nieuwzględnienia żądania bez potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie, a ich badanie w takiej sytuacji staje się zbędne (por. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 r. III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2010 r., I CSK 653/09, Lex nr 741022).

W przypadku braku podstaw do zakwestionowania samej skuteczności czynności potrącenia albo nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia zgłoszonych do potrącenia wierzytelności Sąd I instancji rozważył zasadność roszczenia

pozwanej wobec powódki o zwrot $\frac{1}{2}$ wartości nakładów na nieruchomości oraz z tytułu zobowiązań wynikających ze spłat rat kredytów zaciągniętych wspólnie przez powódkę E. A. i P. A. (1) po przeprowadzeniu postępowania dowodowego w odpowiednim zakresie.

Alicja Fronczyk Edyta Jefimko Przemysław Kurzawa