

Sygn. akt I ACa 605/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Natalia Pankowiec (spr.)
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski SA Elżbieta Kuczyńska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2021 r. w Białymstoku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Z. M.**

przeciwko **Gminie K.**

przy udziale Prokuratora (...) w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 1 września 2020 r. sygn. akt I C 143/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej;

III. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Suwałkach, adwokat P. K. kwotę 5.400 zł, powiększoną o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług, za świadczoną powodowi z urzędu w instancji odwoławczej pomoc prawną.

(...)

UZASADNIENIE

Powód, Z. M., wniósł o zasądzenie od pozwanej, Gminy K., 1.846.278,76 zł. W pozwie (k. 4) oraz w pismach, w których sprecyzował roszczenie (k. 238, 457), podniósł, że w trakcie trwania umowy dzierżawy nieruchomości będącej własnością jego przeciwniczki procesowej, dokonał inwestycji w celu przystosowania jej do działalności

turystycznej. Na żadaną kwotę składało się: 944.440 zł, 271.739,97 zł i 630.098,79 zł z tytułu odpowiednio: nakładów koniecznych i ulepszeń, skapitalizowanych odsetek od tej kwoty z okres od 17 lutego 2015 r. do dnia wniesienia pozwu i „odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nakładów. Jako podstawę prawną powyższych roszczeń wskazał odpowiednio: art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., alternatywnie art. 405 k.c.; art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.; a także art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c., alternatywnie art. 5 k.c., albo art. 405 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z 1 września 2020 r. Sąd Okręgowy: oddalił powództwo (pkt I), odstąpił od obciążania powoda kosztami postępowania należnymi pozwanej (pkt II) i przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Suwałkach na rzecz adw. P. K. 8.856 zł brutto tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Pozwana jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w województwie (...), gmina K., obręb R., oznaczonej pierwotnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...). 30 grudnia 2003 r. strony zawarły umowę dzierżawy. W jej treści wskazano, że dotyczy użytkowania na usługi turystyczne i pobierania pożytków nieruchomości w postaci budynku po byłej Szkole Podstawowej położonego na działce o nr geodezyjnym (...)o powierzchni 9,277 m². Powód zobowiązał się płacić czynsz dzierżawy w wysokości 2,02 zł miesięcznie i 1,01 zł rocznie za m² powierzchni użytkowej odpowiednio budynku i działki. Miał prawo, żeby poprzez modernizację i rozbudowę przystosować na własny koszt budynek i przyległy teren do prowadzonej działalności turystycznej. Zobowiązał się również do udostępnienia boiska dla miejscowej młodzieży oraz zatrudniania, w miarę możliwości, osób bezrobotnych z terenu Gminy w zamian za umorzenie podatku od nieruchomości. Po zakończeniu dzierżawy, to jest od 31 grudnia 2013 r., miało mu przysługiwać prawo pierwokupu dzierżawionej rzeczy, przy uwzględnieniu wyceny z dnia zawarcia umowy. 31 grudnia 2003 r., rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy, w którym określił wartość rynkową nieruchomości na 76.500 zł.

Na skutek wniosku powoda z 6 stycznia 2004 r. Wójt pozwanej wyraził zgodę na remont i modernizację obiektu w celu dostosowania go do świadczenia usług turystycznych. Roboty budowlane zostały też zaakceptowane przez inne organy administracji publicznej – m.in. Starostę Powiatowego w S., Dyrektora W..

Powód podczas trwania dzierżawy uiszczal należne opłaty nieregularnie. Opóźnienia dotyczyły zapłaty: podatku od nieruchomości za okres od marca 2006 r. do listopada 2013 r. (166.447,60 zł), czynszu dzierżawnego i odsetek. W związku z tym kierowano do niego upomnienia i wydano względem niego nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym z: 17 października 2007 r., 24 sierpnia 2009 r., 14 grudnia 2011 r., 29 marca 2012 r., 22 maja 2012 r., 30 grudnia 2013 r. i 13 sierpnia 2015 r. Postępowania egzekucyjne wszczynane w oparciu o te orzeczenia zostały umorzone z uwagi na bezskuteczność egzekucji.

Pismem z 16 grudnia 2013 r. pozwana wezwała powoda do opróżnienia budynku z nieruchomości i wydania całej nieruchomości do 10 stycznia 2014 r. Nie spełnił tego żądania. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Augustowie z 8 maja 2014 r. nakazano, aby opróżnił i wydał nieruchomość (sygn. akt V C 14/14). Protokolarne jej przekazanie nastąpiło 17 lutego 2015 r. Rzeczoznawca majątkowy oszacował wówczas, że wartość odtworzeniowa nakładów wynosiła na 30 grudnia 2013 r. i 17 lutego 2015 r. odpowiednio 868.000 zł i 995.000 zł.

Po rozwiązaniu umowy powód domagał się od pozwanej zapłaty 585.120 zł z odsetkami ustawowymi w wysokości 45.978,79 zł, jak również 127.200 zł z tytułu bezumownego korzystania z poniesionych przez niego nakładów. Zarówno przed jak i po ustaniu umowy wielokrotnie zwracał się z prośbą sprzedaży, ewentualnie dzierżawy nieruchomości. Zobowiązywał się wtedy do spłaty zadłużenia z odsetkami. Pozwana nie wyrażała zgody na te propozycje.

15 lutego 2016 r. strony zawarły porozumienie. Zgodnie z jego treścią, własność części nieruchomości (od strony drogi publicznej), zabudowanej budynkiem byłej szkoły, miała być przeniesiona na rzecz powoda, jeżeli m.in.: spłaci zobowiązania cywilnoprawne i publicznoprawne, uiszczy cenę i zrzeknie się dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów.

Zastrzeżono, że niespełnienie któregokolwiek z tych warunków w terminie roku będzie skutkować rozwiązaniem porozumienia.

17 lutego 2016 r. Bank Spółdzielczy w S. wystąpił z pozwem przeciwko pozwanej o ustalenie istnienia wierzytelności powoda z tytułu nakładów na nieruchomości, co uzasadnił tym, że w toku egzekucji toczącej się przeciwko powodowi nie uzyskał środków wystarczających na pełne zaspokojenie swoich roszczeń. Powództwo to zostało oddalone wyrokiem z 19 października 2017 r. (sygn. akt: V C 185/17), który uprawomocnił się 29 listopada 2017 r.

30 maja 2016 r. Wójt pozwanej zatwierdził projekt podziału nieruchomości, która była przedmiotem dzierżawy, na działki o numerach ewidencyjnych: (...)– zabudowanej obiektem usługowym, przeznaczoną do sprzedaży lub dzierżawy; (...)grunty rolne lub nieużytki; a także (...)– nieużytek przeznaczony na powiększenie sąsiedniej nieruchomości.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, że podstawą prawną żądania powoda o zapłatę równowartości ulepszeń był art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Przepisy odnoszące się do dzierżawy i najmu określają bowiem samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami na rzecz. Wykluczone było w konsekwencji stosowanie art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., bądź art. 405 k.c. Termin przedawnienia tego roszczenia został uregulowany w art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c., które wyłączały stosowanie normy z art. 118 k.c. Wynosił rok od dnia zwrotu rzeczy. Nieruchomość dzierżawiona została wydana 17 lutego 2015 r., termin upłynął więc 17 lutego 2016 r. Nie uległ przerwaniu w dniu zawarcia porozumienia z 15 lutego 2016 r. Nie doszło wówczas do uznania roszczenia. Nawet gdyby było inaczej, to powództwo z 15 lutego 2019 r. także złożono z uchybieniem rocznego terminu. W związku z tym roszczenie o odsetki również uległy przedawnieniu.

Nie naruszało to dyspozycji art. 5 k.c. Powołanie się przez pozwaną na przedawnienie nie stanowiło nadużycia prawa, bowiem powód nieregularnie uiszczał świadczenia umowne, przez co pozwana musiała dochodzić ich sędownie, co i tak nie doprowadziło do jej zaspokojenia z uwagi na bezskuteczność egzekucji. Nadto pomimo zakończenia stosunku dzierżawy nie wydał dobrowolnie nieruchomości, co stanowiło podłoże kolejnego procesu cywilnego. Zachowanie to pozbawiło go możliwości skutecznego powołania się na art. 5 k.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód. Zaskarżył go w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Zarzucił:

1. naruszenie art. 118 k.c. w zw. z art. 405 k.c. poprzez niezastosowanie, podczas gdy jego roszczenie oparte o art. 405 k.c. ulega przedawnieniu w terminie wskazanym w art. 118 k.c.;
2. art. 123 § 1 pkt 2 w zw. z art. 124 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że porozumienie z 15 lutego 2016 r., w którym wskazano, że przysługuje mu roszczenie o nakłady na nieruchomości, nie stanowi uznania roszczenia przez pozwaną i błędne pominięcie tej okoliczności przy ocenie przerwania biegu przedawnienia;
3. art. 405 k.c. poprzez niezastosowanie, podczas gdy pozwana bez podstawy prawnej uzyskała jego kosztem korzyść majątkową w postaci nakładów na dzierżawionej nieruchomości;
4. art. 676 w zw. z art. 677 w zw. z 694 k.c. poprzez nie uwzględnienie, że pozwana powinna dokonać wyboru, czy chce zatrzymać ulepszenia za zapłatą ich równowartości, czy też żądać przywrócenia stanu poprzedniego - i od tego faktu należałoby liczyć bieg przedawnienia;
5. art. 5 k.c. poprzez uwzględnienie zarzutu przedawnienia, który zgłoszono z nadużyciem prawa podmiotowego;
6. art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy, to jest zaniechanie zbadania żądania w zakresie podstawy z art. 405 i nast. k.c. i bezpodstawne przyjęcie braku przesłanek do zastosowania tego przepisu oraz powiązanego z nim art. 118 k.c.;

7. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie przyczyn nie uznania, że porozumienie z 15 lutego 2016 r. jest wiążące i brak ustaleń co do tego, czy było to uznanie roszczenia, podczas gdy kwestia ta była poruszana w toku postępowania;

8. art. 278 w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłych celem ustalenia wartości nakładów;

9. sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że porozumienie z 15 lutego 2016 r. nie świadczyło o uznaniu roszczenia przez pozwaną.

Z uwagi na powyższe wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości. Zażądał też zasądzenia na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie była zasadna.

Na wstępie należy wskazać, że w drugiej instancji strony oraz Prokurator nie zgłosili wniosków o przeprowadzenie dowodów. Nie było też podstaw do podjęcia przez Sąd Apelacyjny inicjatywy dowodowej z urzędu w oparciu o art. 232 zd. 2 k.p.c. W takiej sytuacji rozprawa nie była konieczna. Także pozwana i Prokurator, pouczeni o treści art. 374 k.p.c. (k. 507, 508, 510) oraz powód nie zażądali jej przeprowadzenia. Z tych przyczyn apelacja została rozpoznana na posiedzeniu niejawnym.

Najdalej idący zarzut w niej zawarty dotyczył nierozpoznania istoty sprawy. Nie był on zasadny. Choć Sąd Okręgowy nie odniósł się wprost do tego, czy roszczenie, które było dochodzone powództwem, istniało, to jednak konieczność taka nie zachodziła. Prawdłowo przyjął, o czym będzie jeszcze mowa, że zaktualizowała się materialnoprawna przesłanka w postaci przedawnienia, która zatamowała to uprawnienie. Wyłączyło to możliwość postawienia zarzutu unormowanego w art. 386 § 4 k.p.c. (patrz: postanowienie SN z 27 lutego 2019 r. II CZ 104/18). Jego podstawą nie mogła być też przywołana w apelacji okoliczność, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania normy z art. 405 k.c. i art. 118 k.c. Zarzut ten dotyczył w istocie subsumpcji, a tym samym powinien być (i w innej części apelacji został) zgłoszony jako naruszenie prawa materialnego (patrz: postanowienie SN z 11 września 2014 r. III CZ 35/14).

Nie doszło też do naruszenia art. 327¹ k.p.c. (mylnie oznaczonego jako art. 328 § 2 k.p.c.). Wbrew temu co podniesiono w apelacji, Sąd Okręgowy nie uznał, że porozumienie stron z 15 lutego 2016 r. nie było wiążące. W konsekwencji nie miał obowiązku wyjaśniać oceny prawnej, której nie powziął. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyartykułowano nadto ustalenie, że w powyższym dokumencie pozwana nie uznała spornego roszczenia. Sąd Okręgowy nie ujawnił co prawda przyczyn tej oceny, niemniej nie było takiej potrzeby, skoro wskazał, że także przyjęcie założenia przeciwnego nie mogło doprowadzić do uwzględnienia powództwa, a nadto wyjaśnił tę tezę.

Przechodząc do merytorycznej oceny zaskarżonego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne, na jakich oparto to orzeczenie – poza tym, które dotyczyło braku uznania roszczenia powoda w porozumieniu stron z 15 lutego 2016 r. - co nie wymagało dalszego uzasadnienia (art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c.).

Prawdłowa była też dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna.

Zasadnie w szczególności wskazał, że podstawą dochodzonego w sprawie roszczenia był stosunek dzierżawy, który strony zawiązały w oparciu o umowę z 2 lutego 2004 r. (umowa – k. 21). Na marginesie trzeba dodać, że choć wedle § 1 tego kontraktu, jego przedmiotem był „budynek po byłej szkole”, to jednak, jak wskazywała wykładnia oświadczeń woli stron (art. 65 k.c.), w rzeczywistości dotyczył nieruchomości gruntowej z wybudowanymi na niej obiektami. Świadczy

o tym pozostała treść umowy, wedle której uprawnienie do adaptacji odnosiło się i czynsz dzierżawny był naliczany, nie tylko co do budynku ale i działki (§ 4 ust. 1 i § 5 ust. 2). Za interpretacją tą przemawia również to, że w zleconym przez pozwaną i zaaprobowanym przez powoda operacie szacunkowym, który sporządzono w następnym dniu po zawarciu omawianego stosunku prawnego, tę pierwszą stronę określono jako wydzierżawiającą całą nieruchomości gruntową (k. 22).

W trakcie obowiązywania umowy powód dokonał nakładów na oddaną mu w dzierżawę rzecz, co nie było sporne. Tym samym, w braku odmiennej umowy, powstało u niego roszczenie do pozwanej o zwrot wartości poczynionych ulepszeń, co wynikało z odpowiednio stosowanego art. 676 k.c. (art. 694 k.c.; odnośnie stosowania w stosunku dzierżawy art. 676 k.c. patrz: wyrok SN z 11 czerwca 2008 r. V CSK 28/08). Co prawda, wedle literalnego brzmienia powyższego przepisu, do wynajmującego należy wybór, czy chce zatrzymać omamiane nakłady za zapłatą ich wartości, czy też zażąda przywrócenia stanu poprzedniego, niemniej norma ta ma jedynie odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy. Z tych względów, jak słusznie podnosi się w orzecznictwie, przyjmuje się, że ze względu na specyfikę stosunku dzierżawnego i jego odrębność od najmu, wykluczone jest prawo wydzierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli taka restytucja naruszałaby substancję rzeczy, lub zmieniała jej przeznaczenie i charakter nabyty dzięki ulepszeniom (patrz: wyrok SN z 16 czerwca 2016 r. V CSK 655/15; wyrok SN z 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10). Zresztą pozwana w sposób dorozumiany złożyła oświadczenie, że zatrzyma za zapłatą wydzierżawioną rzecz w stanie ulepszonym. Świadczy o tym fakt, że w skutecznie doręczonym piśmie z 16 grudnia 2013 r., jakie sporządziła w związku ze zbliżającym się końcem dzierżawy, zażądała, żeby powód do 10 stycznia 2014 r. opróżnił nieruchomości z ruchomości będących jego własnością i udostępnił ją biegłemu w celu wyceny nakładów (pismo i dowód doręczenia k. 166, 167). Żądanie to powieliła w piśmie 9 października 2014 r. Wezwała w nim powoda, żeby opróżnił nieruchomości z przedmiotów, które stanowiły jego własność (k. 168). Ten jednak mimo zakończenia stosunku umownego 31 grudnia 2013 r., wydał ją dopiero 17 lutego 2015 r. (protokół wydania – k. 57, bezsporne).

Od tego momentu rozpoczął bieg roczny termin przedawnienia jego roszczeń o zwrot ulepszeń. Wynikało to z literalnego brzmienia art. 677 k.c., bowiem przepis ten dotyczy wszelkich nakładów (patrz: wyrok SN z 7 kwietnia 2005 r. II CK 431/04) i stosuje się go odpowiednio w stosunku dzierżawy (art. 694 k.c., patrz: wyrok SN z 14 czerwca 2017 r. IV CSK 479/16). W apelacji słusznie wskazano, że bieg tego terminu został przerwany 15 lutego 2016 r. Wówczas strony zawarły porozumienie, w którym doszło do uznania roszczenia (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.). Miało ono charakter niewłaściwy. Chociaż bowiem w § 5 pozwana wskazała, że „nie potwierdza istnienia roszczeń o zwrot nakładów”, to jednak, jak przyznała w § 1, powód był dzierżawcą nieruchomości i dokonał na niej nakładów. Tym samym uznała istnienie wszelkich przesłanek uprawnienia unormowanego w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., a w konsekwencji dała wyraz temu, że mu przysługiwało (co do cech uznania niewłaściwego patrz: wyrok SN z 16 marca 2012 r. IV CSK 366/11). Sąd Okręgowy słusznie jednak wskazał, że nie mogło to doprowadzić do uwzględnienia powództwa. Roczny termin przedawnienia rozpoczął bieg od nowa 16 lutego 2016 r. i upłynął bezskutecznie z dniem 16 lutego 2017 r., bowiem w tym czasie nie zaszły okoliczności, które spowodowałyby jego przerwanie lub zawieszenie - sporne roszczenie objęto powództwem dopiero 14 lutego 2019 r. (koperta - k. 82).

Wbrew temu co podniesiono w apelacji, nie mógł być on liczony wedle innych zasad niż te, jakie unormowano w art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Sąd Okręgowy słusznie ocenił, że powyższy przepis stanowi *lex specialis* względem art. 118 k.c., zatem wedle reguły kolizyjnej wyrażonej w tej ostatniej normie („jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej...”), wyłączał jej zastosowanie. Niezasadne było też stanowisko powoda, że art. 118 k.c. zaktualizował się, bowiem podstawą spornego roszczenia był art. 405 k.c. lub art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W orzecznictwie nie jest sporne, że zasady odnoszące się do nakładów poczynionych na wydzierżawionej rzeczy zostały kompleksowo uregulowane w przepisach, które dotyczą stosunku dzierżawy, a także w odpowiednio stosowanych unormowaniach o najmie (patrz: wyrok SN z 11 czerwca 2008 r. V CSK 28/08). Stąd słusznie się przyjmuje, że roszczenia związane z żądaniem rozliczenia ulepszeń nie mogą być dochodzone w oparciu o inną podstawę niż powyższą. Wyłączone jest w związku z tym stosowanie przepisów: o odpowiedzialności deliktowej i kontraktowej (art. 415 i nast. k.c. oraz art. 471 i nast. k.c.; patrz: wyrok SN z 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10), prawa rzeczowego (art. 224 – 230 k.c.; patrz: wyrok SN z 4 listopada 1980 r. II CR 394/80), czy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.; patrz: wyrok SN z 29 maja 2007 r. V CSK 83/07). Zarzut niezastosowania

tej ostatniej podstawy był niezasadny również z tej przyczyny, że, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, aktualizuje się ona tylko wtedy, kiedy korzyść majątkowa przechodzi od zubożonego do wzbogaconego bez podstawy prawnej. Przesłanka ta nie została spełniona, bowiem wzbogacenie pozwanej, które polegało na objęciu własności ulepszeń dokonanych na jej nieruchomości, miało, jak już wskazano, oparcie w umowie dzierżawy.

Zaistniały w konsekwencji podstawy, żeby zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Żeby skorzystanie z tego uprawnienia wypełniało przesłanki art. 5 k.c., powód powinien wykazać, że naruszyła ona zasady słuszności, np. z uwagi na okoliczności leżące po stronie dłużnika lub wierzyciela (patrz np.: wyrok SN z 14 października 2015 r. V CSK 739/14). Nie podołał temu obowiązkowi, choć słusznie podniósł w apelacji, że m.in. ze względu na zachowanie Gminy nie złożył powództwa o zwrot wartości ulepszeń przed upływem terminu przedawnienia. Udowodnił mianowicie, że na dwa dni przed upływem tego okresu zawarła z nim porozumienie, w ramach którego zobowiązał się zrzec spornego roszczenia, jeżeli w okresie roku dojdzie do przeniesienia na niego własności nieruchomości, za uprzednią zapłatą ceny i wymagalnego długu, zaś w przypadku niespełnienia się tego warunku, kontrakt uległby rozwiązaniu, a on, co zaznaczył w § 4, miał zachować prawo do dochodzenia swojej wierzytelności (k. 60). Ta umowa mogła być zatem rozumiana przez niego w ten sposób, że gdyby wygasła w wyniku nie dojdęcia do skutku opisanej w niej transakcji, nastąpiłoby wydłużenie o rok okresu, w którym miał możliwość skutecznie dochodzić swoje roszczenie. Okoliczność ta nie doprowadziła jednak do zastosowania dyspozycji art. 5 k.c. Wynika to z tego, że powód wiedział, a przynajmniej powinien się liczyć z tym, że termin przedawnienia jego roszczenia wynosi rok. Poinformował go o tym np. Sąd Rejonowy w uzasadnieniu do wyroku z 8 maja 2014 r. w sprawie z powództwa o wydanie spornej nieruchomości (k. 54, 55). Mógł zatem działać w przekonaniu, że z uwagi na niedojście do skutku porozumienia z 15 lutego 2016 r. - co, zgodnie z § 3 nastąpiło po roku od jego zawarcia, czyli 15 lutego 2017 r. - termin do dochodzenia uprawnienia przed sądem ulegnie wydłużeniu od 16 lutego 2017 r. do 16 lutego 2018 r., a pozwana, jako lojalny partner, będzie to respektować. Nie złożył jednak powództwa w tym czasie, lecz dopiero niemal rok później, 14 lutego 2019 r. Takiego postępowania nie można już było tłumaczyć zachowaniem strony przeciwnej. Od chwili zawarcia porozumienia do 16 lutego 2018 r. i później, konsekwentnie przedstawiała stanowisko, że wedle niej roszczenie mu nie przysługiwało. Między innymi przekazała mu informację, że toczy się spór sądowy w sprawie o sygn. V C 185/17 dotyczącej ustalenia istnienia spornej wierzytelności (pismo z 14 lutego 2017 r. - k. 174). Tym samym dała do zrozumienia, że nie zgadza się z powództwem inicjującym to postępowanie. Takie samo stanowisko zaprezentowała ustnie i pisemnie w toku tamtego procesu. Powód znalazł je, gdyż brał udział w owym postępowaniu w charakterze interwenienta ubocznego. W związku z tym doręczano mu pisma procesowe i był obecny na rozprawach (akta o sygn. V C 185/17: odpowiedź na pozew, k. 36 - 38; doręczenia - k. 44, 46, 50; protokół rozprawy - k. 78, 102). Również w odpowiedzi na wielokrotnie ponawiane żądania o zapłatę równowartości nakładów podnosiła, że uprawnienie to nie istnieje, ewentualnie, co było zgodne z prawdą, uległo przedawnieniu (pisma powoda z 20 lipca 2017 r. - k. 175, odpowiedź z 26 lipca 2017 r. - k. 177; pismo z 7 lutego 2018 r. - k. 178, odpowiedź z 27 lutego 2018 r. - k. 178; pismo z 23 lutego 2018 r. - k. 78, odpowiedź z 7 marca 2018 r. - k. 178; pismo z 18 stycznia 2019 r. - k. 66, odpowiedź z 30 stycznia 2019 r. - k. 130; pismo z 11 lutego 2019 r. - k. 75, odpowiedź z 14 lutego 2019 r. - k. 150). Nie dała mu w konsekwencji pretekstu do tego, żeby przez niemal dwa lata odwlekał wystąpienie z pozwem w niniejszej sprawie.

W tym stanie rzeczy nie wykazał, że do zaniechania tego doszło z przyczyn, które kreowałyby potrzebę zastosowania do zarzutu przedawnienia dyspozycji art. 5 k.c.

Przeciwnie, jak wynikało ze zgromadzonego w sprawie materiału procesowego, opisana wyżej bierność była m.in. skutkiem przyjętej przez niego taktyki. Co najmniej od 2010 r. ciążył na nim względem Banku dług w wysokości ok. 250.000 zł, który, wraz z odsetkami, wierzyciel chciał zaspokoić z zajęcia spornego roszczenia o zwrot nakładów (zaświadczenia o zajęciu wierzytelności, k. 11 - 13 sprawy o sygn. V C 185/17). Powód chciał temu zapobiec. Świadczył o tym m.in. przebieg postępowania sądowego o ustalenie istnienia spornej wierzytelności, zainicjowanego 17 lutego 2016 r., w którym zeznawał jako świadek, a potem występował w charakterze interwenienta ubocznego. Zaprzeczył wówczas, chociaż względem pozwanej prezentował przeciwne stanowisko, że przysługuje mu omawiane roszczenie (zeznania w charakterze: świadka „mi nie przysługuje wierzytelność” - k. 68 v i jako interwenient uboczny „ja

przychyłam się do stanowiska pozwanego; chcę jeszcze powiedzieć, że nakłady nie istnieją” – k. 102 v). Stąd, w ocenie Sądu Apelacyjnego, to nie zachowanie pozwanej, ale m.in. niezaskądzenie na ochronę działania, w ramach których powód zmierzał do uniemożliwienia wierzycielowi zaspokojenia się ze spornej wierzytelności, było przyczyną, dla której od zawarcia porozumienia z 15 lutego 2016 r. zwlekał z wytoczeniem powództwa.

Tym samym zarzut przedawnienia, który skierowano przeciwko roszczeniu o zwrot wartości ulepszeń, był skuteczny. Jeżeli tak, to ten sam los prawny dotknął żądanie zapłaty skapitalizowanych odsetek, które były należne od dnia wymagalności świadczenia głównego (patrz: postanowienie SN z 19 kwietnia 2019 r. II CSK 519/18).

Sąd Okręgowy zasadnie nadto nie uwzględnił powództwa w części, w jakiej dotyczyło zapłaty za nakłady konieczne poczynione na nieruchomości. Jak wynikało z literalnego brzmienia art. 697 k.c., kiedy umowa, tak jak w niniejszej sprawie, nie stanowi inaczej, wyłącznie dzierżawcę a nie wydzierżawiającego obciążają naprawy niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Co więcej, nawet gdyby przyjąć odmienną tezę, to nie miałyby to wpływu na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia. Roszczenie o nakłady konieczne uległoby bowiem przedawnieniu z tych samych przyczyn co w przypadku uprawnienia o zwrot wartości ulepszeń. Do obu tych wierzytelności stosuje się bowiem art. 667 k.c. w zw. z art. 694 k.c. (patrz: wyrok SN z 4 listopada 1980 r. II CR 394/80; wyrok SN z 7 kwietnia 2005 r. II CK 431/04). Z tożsamyh powodów do zarzutu przedawnienia, który zgłoszono względem tej wierzytelności, nie miałyby też zastosowania norma z art. 5 k.c.

Niezasadne było również roszczenie o „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nakładów koniecznych i ulepszeń” (pismo procesowe - k. 457). Żądanie to było pozbawione podstaw prawnych. Przede wszystkim nie miało oparcia w przepisach dotyczących najmu i dzierżawy, które, o czym już wspomniano, kompleksowo regulowały kwestię nakładów na dzierżawionej rzeczy. Już z tych przyczyn wykluczone było zastosowanie przywołanych przez powoda norm z: art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 405 k.c. (k. 457). Wynikało to też z tego, że pozwana miała tytuł prawny do spornej nieruchomości – była jej właścicielem, a tym samym była uprawniona do korzystania z części składowych zespolonych z tą rzeczą (art. 47 k.c. w zw. z art. 48 k.c. w zw. z art. 140 k.c.). W konsekwencji nie mogły być do niej kierowane roszczenia związane z bezprawnym władcianiem (art. 224 k.c.) i wzbogaceniem (art. 405 i nast. k.c.). Także powołanie się na normę z art. 5 k.c. nie mogło odnieść skutku, gdyż stanowi ona środek obrony (patrz: wyrok SN z 30 maja 2000 r. IV CKN 28/00), co do zasady nie może być więc podstawą, na której oparte jest powództwo (patrz: wyrok SN z 19 maja 2016 r. IV CSK 550/15).

Z tych wszystkich przyczyn zaskarżony wyrok był zgodny z prawem.

Mając to na uwadze orzeczono jak w pkt I sentencji w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Jeżeli więc powód przegrał postępowanie w całości, to powinien zwrócić pozwanej wydatki, jakie ta poniosła do celowej obrony (8.100 zł opłaty za czynności radcy prawnego - § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).

Z uwagi na powyższe orzeczono jak w pkt II sentencji na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

O wynagrodzeniu należnym pełnomocnikowi ustanowionemu z urzędu, który zastępował powoda, orzeczono zgodnie z § 8 pkt 8 w zw. z § 16 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714).

Z tych względów rozstrzygnięto jak w pkt III sentencji.

(...)