

Sygn. akt I ACa 666/12

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2012 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna (spr.) SSA Dariusz Rostał
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 grudnia 2012 roku

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w P.

przeciwko D. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 9 lipca 2012 r., sygn. akt I C 1196/11

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA D. Rostał SSA W. Kaźmierska SSA H. Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 666/12

UZASADNIENIE

Syndyk Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w P. wniósł przeciwko D. K. pozew o zapłatę kwoty 80.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 26 stycznia 2010 r. oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód wskazał, że ustalając skład masy upadłości stwierdził, że spółka w dniach 6 czerwca i 3 lipca 2008 r. dokonała na rzecz pozwanej pięciu przelewów na łączną kwotę 80.000 zł. Zapłata tej kwoty

nastąpiła pod tytułem „zakup ziemi w B.” i stanowiła zaliczkę na poczet ceny planowanej sprzedaży nieruchomości w B.. Ponieważ do sprzedaży nie doszło, należność w łącznej kwocie 80.000 zł wpłacona na rzecz D. K. powinna zostać zwrócona upadłej spółce. W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty D. K. odmówiła zapłaty żądanej sumy. Pozwana wskazała, że przelane na jej rzecz pieniądze zostały przeznaczone na czynsz dzierżawny za lata 2007 - 2009, w związku z korzystaniem przez spółkę (...) z gruntu pozwanej i niedojściem do ustalenia ceny sprzedaży. Jednocześnie pozwana zaznaczyła, że rezygnacja z umowy sprzedaży danej nieruchomości nastąpiła w porozumieniu ze spółką (...). Powód podniósł, że kwota rzekomego czynszu dzierżawnego żądanego przez pozwaną pozostaje w rażącej dysproporcji do czynszu rynkowego, co potwierdza, iż upadła spółka przelewając na rzecz D. K. kwotę 80.000 zł dokonała tych płatności tytułem zakupu nieruchomości.

D. K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwana podniosła, że podstawą dokonania na jej rzecz zapłaty kwoty 80.000 zł było korzystanie przez upadłą spółkę z gruntów stanowiących jej własność, na potrzeby hodowli danieli. Z ostrożności pozwana podniosła, że powód nie może żądać zwrotu świadczenia, gdyż zapłacie nie towarzyszyło zastrzeżenie zwrotu, stosownie do art. 411 pkt 1 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 14 maja 2010 r. pozwana wskazała, iż jej grunt był szczególnie istotny dla spółki (...), gdyż znajdował się w centrum innych już posiadanych przez nią gruntów. Strony na przestrzeni 2007 i 2008 r. negocjowały sprzedaż względnie dzierżawę terenu, zatem naturalne i dorozumiane w tych okolicznościach było, że jak nie dojdzie do sprzedaży nieruchomości, to spółka będzie musiała zapłacić za korzystanie z niej. Ostatecznie strony uzgodniły, że spółka będzie grunt pozwanej dzierżawić za czynsz roczny w kwocie 30.000 zł. Zapłacona pozwanej kwota 80.000 zł stanowi czynsz za lata 2007, 2008 i część czynszu za rok 2009. Kwota ta nie jest zawyżona, gdyż unijne dopłaty bezpośrednie, z których pozwana jako rolnik korzysta, wahają się w granicach od kilkuset do kilku tysięcy złotych za hektar rocznie. S. G. (1), który negocjował z mieszkańcami B., osobiście informował pozwaną, że działał w imieniu spółki.

Pozwana podniosła również, że spełnienie świadczenia na jej rzecz czyni zadość zasadom współżycia społecznego, a ponadto nie jest już wzbogacona, gdyż otrzymaną w 2008 r. kwotę skonsumowała, wydając ją między innymi na opał, konieczne remonty domu, krzewy, zakup samochodu i inne potrzeby. Pozwana dodała, że przedmiotowy grunt w dalszym ciągu jest we władaniu spółki, albowiem jest ogrodzony i co jakiś czas przechadza się tamtędy zbłąkany daniel.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 15 marca 2011 r., sygn. akt I C 276/10, zasądził od pozwanej D. K. na rzecz Syndyka Masy Upadłości (...) spółki z o.o. w likwidacji w P. kwotę 60.080 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26 stycznia 2010 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana D. K. podniosła zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanej z tytułu należnego jej czynszu dzierżawnego za lata 2009 - 2010, w kwocie co najmniej 60.000 zł, wskazując, że dzierżawca nie wypowiedział jej umowy dzierżawy i władał jej nieruchomością jeszcze w 2010 r.

W odpowiedzi na apelację powoda, D. K. podniosła dwa dalsze zarzuty potrącenia (oparte na innych podstawach), tj. kwoty co najmniej 80.000 zł należnej pozwanej tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości oraz kwoty co najmniej 80.000 zł należnej jej tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność pozwanej od roku 2006 do roku 2010.

Podczas rozprawy drugoinstancyjnej powód zakwestionował podniesiony zarzut potrącenia.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, na skutek apelacji obu stron od powyższego orzeczenia, wyrokiem z dnia 19 października 2011 r., sygn. akt I ACa 520/11, uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu powyższego orzeczenia wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy rzeczą Sądu Okręgowego będzie rozstrzygnięcie o istnieniu pozytywnych i negatywnych przesłanek roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia, z uwzględnieniem rozkładu ciężaru dowodu wynikającego z przepisów prawa materialnego. Nadto Sąd poddając weryfikacji zarzut potrącenia, winien ponownie rozważyć, czy zebrane dowody dają podstawę do uznania, że wspólnicy spółki R. posiadali umocowanie do składania oświadczeń w imieniu spółki, w szczególności do zawierania umów dzierżawy, ewentualnie czy ich działania zostały skutecznie konwalidowane przez osoby posiadające umocowanie do reprezentacji spółki. Ustalenia faktyczne w tym zakresie winien oprzeć na analizie całokształtu materiału dowodowego sprawy i ujawnionych okoliczności faktycznych, a dokonując oceny znaczenia oświadczeń poszczególnych osób uwzględnić przepisy regulujące składanie oświadczeń woli w imieniu spółki. Badając, czy pozwanej przysługuje przedstawiona do potrącenia wierzytelność, Sąd - w razie potrzeby i w ramach inicjatywy dowodowej stron - winien zbadać, czy obejmuje ona należność za korzystanie z nieruchomości pozwanej na innej podstawie prawnej niż stosunek dzierżawy.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej D. K. na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej w P. kwotę 80.000 złotych z odsetkami ustawowymi w stosunku rocznym od dnia 26 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.413 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania; nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 287,30 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy ustalił, że S. G. (1) i A. M. byli udziałowcami (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.. Spółkę tę założono w 2006 r. W skład jednoosobowego zarządu ww. spółki wchodził A. K.. Do składania oświadczeń woli oraz zaciągania zobowiązań w imieniu spółki uprawniony był zarząd.

Przedmiotem działalności spółki była m.in. sprzedaż paliw, a także uprawy rolne połączone z chowem i hodowlą zwierząt.

W 2006 r. udziałowcy spółki (...) i A. M. podjęli -decyzję o rozpoczęciu działalności polegającej na hodowli danieli na nieruchomościach rolnych położonych w okolicach C.. Spółka nabyła na własność kilka nieruchomości rolnych, zawarła kilka warunkowych umów sprzedaży w formie aktu notarialnego, a także zawarła kilkanaście umów dzierżawy (wszystkie ustnie, z wyjątkiem jednej pisemnej z Panią K.), których przedmiotem były nieruchomości rolne położone w B. i okolicy.

Decyzje dotyczące zakupu i dzierżawy ziemi w związku z hodowlą danieli udziałowcy spółki (...) podejmowali wspólnie, a także z prezesem zarządu - A. K..

Spółka (...) nie udzielała udziałowcom pisemnych pełnomocnictw do zawierania w jej imieniu umów dotyczących nieruchomości rolnych w B. i okolicy.

A. K. brał udział w czynnościach związanych z hodowlą i nabywaniem gruntów od rolników z okolic B.. Prezes zarządu kilkakrotnie był na działkach zajmowanych na hodowlę danieli, był obecny przy pierwszym transporcie danieli, wizytował hodowlę prowadzoną przez Pana G., w celu zasięgnięcia informacji na temat prowadzenia tego rodzaju hodowli, prowadził rozmowy z Państwem Biały, zakończone nabyciem od nich nieruchomości, wreszcie reprezentował spółkę (...) przy zawieraniu umów w formie aktu notarialnego.

W pierwszym kwartale 2007 r. na nieruchomości w B. i okolicy sprowadzono daniela.

Żona brata pozwanej - T. K. została zatrudniona przez spółkę (...). Do jej obowiązków należało m.in. pobieranie pieniędzy w siedzibie spółki (...), a następnie wypłacanie ich w gotówce wydierżawiającym, tytułem czynszów dzierżawnych, a także dokonywanie zapłat rolnikom za siano i zboże. T. K. pomagał żonie, razem z nią zajmował się sprawami hodowli, szukał chętnych do wydierżawienia lub sprzedaży gruntów na rzecz spółki, negocjował ceny z rolnikami, jeździł do siedziby spółki (...) po pieniądze, a następnie wypłacał je rolnikom.

Pieniądze dla rolników przekazywał T. K. i jego żonie A. K.. Nie wystawiano pokwitowań. Wysokość czynszów dzierżawnych była różna, wynosiła najczęściej ok. 5.000 zł - 7.000 zł rocznie. T. K., który również wydierżawiał grunty spółce (...) otrzymywał czynsz w kwocie 700 - 750 zł za hektar, rocznie. Z. W. za grunt o powierzchni 9 hektarów otrzymywał czynsz w wysokości 5.000 zł rocznie.

T. K. i jego żona nigdy nie wypłacali D. K. pieniędzy tytułem czynszu dzierżawnego.

D. K. była właścicielką nieruchomości rolnej, położonej w B., gmina D., stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 6,62 ha.

Spółka (...) starała się o nabycie ww. nieruchomości od pozwanej, na co ta początkowo nie zgadzała się. S. G. (2) zdecydował więc o zajęciu działki bez zgody pozwanej, chcąc postawić ją przed faktem dokonanym. Jesienią 2006 r. S. G. (2) poprosił T. K. o zaoranie działki pozwanej, a następnie spółka ogrodziła nieruchomość pozwanej i wpuściła na nią daniele.

D. K. nabyła działkę nr (...) w B. za cenę 12.000 zł, niedługo przed jej zajęciem przez spółkę (...).

Pozwana o zaoraniu jej nieruchomości dowiedziała się około dwa tygodnie po tym fakcie.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. nigdy nie zawarła umowy dzierżawy z D. K.. Pozwana zgodziła się na korzystanie jej nieruchomości przez spółkę, ponieważ prowadzono z nią rozmowy na temat sprzedaży jej nieruchomości na rzecz spółki (...). Początkowo cena sprzedaży została ustalona na kwotę 60.000 zł, a następnie została podwyższona. Udziałowcy spółki (...) nigdy nie informowali A. K. o zawarciu umowy dzierżawy z pozwaną.

S. G. (1) ustalił z D. K., że działka rolna nr (...) zostanie sprzedana spółce (...) za cenę 180.000 zł. Dokładnego terminu zawarcia umowy sprzedaży ww. nieruchomości rolnej nie określono.

W dniach 6 czerwca i 3 lipca 2008 r. spółka (...) przelała na rzecz D. K. kwotę 80.000 zł, wskazując jako tytuł przelewu: zakup ziemi w B..

Strony umówiły się, że reszta ceny - 100.000 zł zostanie zapłacona do 2009 r.

Po zapłaceniu powyższej kwoty spółka (...) zaczęła mieć problemy finansowe, nie była w stanie regulować swoich zobowiązań.

Po jakimś czasie S. G. (2) zadzwonił do pozwanej i powiedział jej, aby kwotę 80.000 zł zarachowała sobie na czynsz dzierżawny za lata 2006-2009.

A. K. z dniem 22 grudnia 2008 r. zrezygnował z pełnienia funkcji prezesa zarządu, z uwagi na brak realnej możliwości wykonywania swoich obowiązków w związku z przebywaniem w Areszcie Śledczym w S..

Z dniem 13 marca 2009 r. została rozwiązana umowa zlecenia w przedmiocie reprezentowania spółki przez prokurenta - R. F..

W dniu 5 marca 2009 r. (...) Spółka z o.o. w W., jako wierzyciel spółki (...), złożyła wniosek o ogłoszenie upadłości tejże spółki mającej na celu likwidację majątku dłużnika.

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie ogłosił upadłość (...) Spółki z o.o. w P. obejmującą likwidację majątku dłużnika oraz wyznaczył syndyka masy upadłości w osobie J. K. (1).

Pismami z dnia 25 listopada 2009 r. Syndyk Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w P. wezwał D. K. do przesłania dokumentu potwierdzającego zasadność przepływu środków w kwocie 80.000 zł.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pismem z dnia 14 grudnia 2009, pozwana poinformowała, że transakcja zakupu ziemi nigdy nie doszła do skutku, a przelane pieniądze były przeznaczone na dzierżawę ziemi w B. za rok 2007, 2008, 2009, ponieważ zrezygnowała ze sprzedaży ziemi w porozumieniu ze spółką (...).

W dniu 5 stycznia 2010 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty przelanej na jej rzecz bezpodstawnie w dniach 6 czerwca i 3 lipca 2008 r. - w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W odpowiedzi na powyższe D. K. odmówiła zapłaty żądanej kwoty, wskazując, że do przelania należności doszło w następstwie zawarcia i wykonania umowy pomiędzy nią a spółką, na mocy której w zamian za wskazane pieniądze spółka korzystała z gruntu pozwanej na potrzeby hodowli danieli. W międzyczasie były czynione ustalenia, że przedmiotowy grunt ma zostać sprzedany na rzecz spółki, a wobec nie dojścia do ostatecznego ustalenia ceny, wpłacona kwota została zaliczona na poczet istniejącej umowy.

D. K. od 2005 r. pobiera dopłaty unijne w związku z posiadaniem działki nr (...), wynoszące około 3.000 zł rocznie. Spółka (...) nigdy nie pobierała dopłat w związku z użytkowaniem ww. działki pozwanej.

Pozwana sama opłacała podatki od ww. nieruchomości, w składanych deklaracjach podatkowych nie ujawniła przychodu w kwocie 80.000 zł uzyskanej od spółki.

Odpowiedni według stawek rynkowych czynsz dzierżawny dla nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 6,62 ha, obręb B., gmina D., w okresie od 2006 do 2009, przy założeniu, że dzierżawca nie płacił podatków, a wydzierżawiający pobierał dopłaty z Unii Europejskiej wynosił łącznie 14.100 zł. Wysokość czynszu dzierżawnego za przedmiotową nieruchomość w 2006 r. wynosiła 2.900 zł, w 2007 r. - 3.100 zł, w 2008 r. - 3.600 zł, a w 2009 r. - 4.500 zł. Średniomiesięczny czynsz dzierżawny w 2006 r. wynosił 240 zł, zaś w 2009 r. - 375 zł.

Dokonując merytorycznej oceny stanowisk stron, w oparciu o ustalone w sprawie okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo, którego podstawą prawną stanowiły przepisy art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 i nast. k.c. jest zasadne.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanej zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie 80.000 zł, wobec niezawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B., która to kwota stanowiła zaliczkę na poczet ceny planowanej sprzedaży. Natomiast pozwana twierdziła, że podstawą dokonania na jej rzecz zapłaty kwoty 80.000 zł było korzystanie przez upadłą spółkę z gruntów stanowiących jej własność na podstawie umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia pozwanej dotyczące zawarcia przez nią umowy dzierżawy ze spółką (...) nie zostały przez nią dowiedzione i nie mogą zostać uznane za wiarygodne.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do ustalenia, że spółka (...) zawarła z D. K. umowę dzierżawy.

Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 693 § 1 k.c. wskazał, że konieczną cechą dzierżawy jest odpłatność oraz uprawnienie do pobierania z rzeczy pożytków. Bez tych niezbędnych elementów umowa nie może być poczytana za umowę dzierżawy. W ocenie Sądu pierwszej instancji, gdyby pozwana rzeczywiście zawarła umowę dzierżawy łąki na tak korzystnych dla siebie warunkach, tj. za zapłatą czynszu w wysokości 30.000 zł rocznie, to z pewnością zależałoby jej na tym, aby umowa taka została zawarta w formie pisemnej, dla celów dowodowych, w której precyzyjnie określono by sposób i termin zapłaty czynszu, czas trwania umowy, sposób jej rozwiązania itp. Tymczasem, pomimo ewidentnego interesu zarówno pozwanej, jak i spółki w spisaniu takiej umowy, nigdy do tego nie doszło.

Zdaniem Sądu Okręgowego fakt, że pozwana co roku składała wnioski do AMiRR i otrzymywała dopłaty unijne dla swojej nieruchomości rolnej, a ponadto sama uiszczala należne podatki od tej nieruchomości świadczy o tym, że nie

była ona zainteresowana zawarciem ze spółką (...) umowy dzierżawy na oferowanych przez tę spółkę warunkach. Gdyby bowiem strony zawarły umowę dzierżawy pozwana nie mogłaby się ubiegać o dopłaty unijne, gdyż zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami, w przypadku wydzierżawienia nieruchomości rolnej, wnioski o płatności bezpośrednio dla tego gruntu powinien złożyć dzierżawca. Jednakże, gdyby pozwanej zaproponowano czynsz w kwocie 30.000 zł rocznie, to z pewnością przyjęłaby ona tak korzystną ofertę, rezygnując z dziesięciokrotnie mniejszych dopłat unijnych.

W ocenie Sądu pierwszej instancji również zeznania zawnioskowanych przez pozwaną i przesłuchanych w sprawie świadków nie pozwalają na poczynienie ustaleń, iż strony zawarły umowę dzierżawy, której treścią było zobowiązanie spółki (...) do uiszczania na rzecz D. K. czynszu w ustalonej przez strony wysokości oraz prawo spółki do pobierania z niej pożytków.

W ocenie Sądu Okręgowego, również analiza dowodów z dokumentów prowadzi do wniosku, że stron nie łączyła umowa dzierżawy, zaś kwota 80.000 zł została pozwanej przekazana tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji uznał, że zeznania świadka A. K. uwiarygodniają przede wszystkim dokumenty bankowe o nazwie zestawienie operacji (k.23-25) oraz historia rachunku (k.26). Przy każdej z pięciu operacji przelewu środków na rzecz pozwanej wskazano tytuł: zakup ziemi w B.. Termin zakup ziemi nie pozostawia wątpliwości, że przedmiotowa zapłata miała związek z umową sprzedaży, a nie dzierżawy.

W ocenie Sądu Okręgowego fakt zawarcia przez strony umowy innej niż dzierżawa potwierdza również treść pism pozwanej do powoda. W piśmie z dnia 14 grudnia 2009 r. pozwana wskazała, że zrezygnowała ze sprzedaży ziemi w porozumieniu ze spółką (...), zaś w piśmie z dnia 20 stycznia 2010 r. przyznała, że były czynione ustalenia, że przedmiotowa ziemia ma zostać sprzedana na rzecz spółki.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, kwota 80.000 zł zapłacona pozwanej w połowie 2008 r. była zbyt duża, aby mogła stanowić czynsz dzierżawny za korzystanie z łąki, przez okres dwóch, czy nawet trzech lat. Twierdzenia pozwanej, że łąka ta była szczególnie istotna dla spółki (...) ze względu na jej położenie - są nieprzekonujące, gdyż spółka władała kilkudziesięcioma hektarami gruntów, za które płaciła około 700-1000 zł za hektar rocznie, zaś sieć dróg gruntowych w tej okolicy była tak gęsta, że do każdej z sąsiednich działek możliwy był dojazd bez konieczności przejazdu przez działkę pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzeń pozwanej o zawarciu umowy dzierżawy nie uwiarygodnia fakt złożenia jej przez S. G. (2) oświadczenia o zarachowaniu kwoty 80.000 zł na poczet czynszu dzierżawnego. Przeciwnie, złożenie powyższego oświadczenia świadczy o tym, że sporna kwota została zapłacona na innej podstawie niż stosunek dzierżawy. Gdyby bowiem strony rzeczywiście łączyła umowa dzierżawy, nie byłoby potrzeby składania powyższego oświadczenia, w późniejszym czasie, odrębnie.

Ponadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że w świetle art. 38 k.c. i art. 201 § 1 k.s.h. oświadczenie udziałowca spółki (...) w przedmiocie zaliczenia kwoty 80.000 zł na poczet czynszu dzierżawnego nie może być uznane za skuteczne. Sąd podzielił ugruntowany w orzecznictwie pogląd, iż czynność prawna dokonana przez „fałszywy” organ osoby prawnej jest bezwzględnie nieważna i nie podlega konwalidacji, bowiem art. 103 k.c. nie może do niej znaleźć zastosowania nawet w drodze analogii.

Sąd Okręgowy po przytoczeniu treści art. 98 k.c. i art. 99 k.c. określił, że w rozpoznawanej sprawie S. G. (2) zeznał, że miał ustne pełnomocnictwo od zarządu spółki (...) w osobie A. K. do zawierania umów dzierżawy. Przyjmując, że tak w istocie było (na co może wskazywać fakt zawarcia takich umów z kilkunastoma właścicielami działek oraz wypłacanie im pieniędzy za zgodą i przez A. K.), jak również uznając, że było to pełnomocnictwo rodzajowe, dla którego nie była wymagana forma pisemna lub inna szczególna, Sąd stwierdził, że brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że S. G. (2) był umocowany do złożenia pozwanej oświadczenia o zaliczeniu kwoty 80.000 zł na poczet czynszu dzierżawnego.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że złożone przez S. G. (2) oświadczenie w przedmiocie zaliczenia kwoty 80.000 zł na czynsz dzierżawny było jednostronną czynnością prawną dokonaną w cudzym imieniu lecz bez umocowania, co - z mocy art. 104 k.c. - skutkowało sankcją w postaci nieważności tej czynności prawnej.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do ustalenia wystąpienia przesłanki pozwalającej na odpowiednie zastosowanie przepisów o zawarciu umowy bez umocowania, a mianowicie do przyjęcia, że pozwana wyraziła zgodę na działanie S. G. (2) bez umocowania. Pozwana nie wykazała, aby spółka potwierdziła ową jednostronną czynność prawną S. G. (2). A. K. konsekwentnie zeznawał, że z pozwaną zawarł jedynie umowę w przedmiocie przyszłej sprzedaży nieruchomości, zaś o złożeniu przez S. G. (2) powyższego oświadczenia woli dowiedział się dopiero od syndyka.

Sąd podkreślił, że w polskim systemie prawnym za regułę przyjmuje się kauzalność czynności prawnych przysparzających. Oznacza to, że realizowane przez przysporzenia przesunięcia majątkowe muszą znajdować uzasadnienie prawne, podstawę prawną. Ważność czynności prawnej przysparzającej zależy od istnienia prawidłowej causae. Omawiana jednostronna czynność prawną S. G. (2) jest nieważna, z uwagi na brak podstawy prawnej w postaci istnienia ważnej umowy dzierżawy, co zostało już omówione wyżej.

Reasumując, zdaniem Sądu Okręgowego, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego brak jest podstaw do ustalenia, że spółka (...) zawarła z pozwaną umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość rolna położona w B..

W ocenie Sądu pierwszej instancji, zgromadzony materiał pozwala natomiast na ustalenie, że spółkę (...) łączył z D. K. umowny stosunek zobowiązaniowy, którego treścią było zobowiązanie się ww. stron do zawarcia umowy zobowiązująco - rozporządzającej dotyczącej nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...), położoną w B., za cenę 180.000 zł. Nadto strony uzgodniły, że spółka może korzystać z gruntu pozwanej, zaś część ceny nieruchomości w kwocie 80.000 zł (tzw. zaliczka), zostanie zapłacona przed ustalonym terminem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 353⁽¹⁾ k.c. wskazał, że treść umowy zawartej przez spółkę (...) z D. K. w istocie odpowiada treści umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji powołując treść art. 390 § 2 k.c. i art. 389 § 1 k.c. określił, że strony oznaczyły istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, a mianowicie zobowiązywały się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...), położoną w B., za cenę 180.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, spółka (...) wiedziała o zawarciu przedmiotowej umowy przez pełnomocnika S. G. (2) z D. K. i potwierdziła tę umowę. Wyrażało się to głównie w przystąpieniu przez spółkę do wykonania umowy, poprzez zapłatę zaliczki na poczet ceny nabycia nieruchomości rolnej w kwocie 80.000 zł. Wskazują na to również zeznania świadka A. K., pełniącego funkcję jednoosobowego zarządu spółki od chwili jej założenia do końca 2008 r. A. K., wprawdzie nie uczestniczył osobiście w negocjacjach z pozwaną, jednak był zorientowany w sprawach związanych z hodowlą danieli, o czym świadczy rodzaj podejmowanych przez niego czynności faktycznych i prawnych w imieniu spółki.

W tej sytuacji zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób uznać, aby spółka nie wiedziała o zawarciu w jej imieniu umowy przedwstępnej sprzedaży i kwalifikować zapłaty kwoty 80.000 zł inaczej niż przystąpienia do wykonania przedmiotowej umowy, równoznacznego z jej potwierdzeniem.

Mając na uwadze powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów Sąd Okręgowy uznał, że zaistniała w niniejszej sprawie sytuacja wyczerpuje hipotezę normy prawnej zawartej w przepisie art. 410 § 2 k.c.. Wobec nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, a tym samym należność zapłacona

pozwanej w kwocie 80.000 zł stała się świadczeniem nienależnym, podlegającym - co do zasady - zwrotowi na rzecz powoda, jako zubożonego, stosownie do art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów pozwanej, że nie jest już ona wzbogacona, gdyż wydatkowała całą sporną sumę, jak również, że spełnienie świadczenia nie nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu oraz, że świadczenie czyni zadość zasadom współzycia społecznego.

Sąd pierwszej instancji w oparciu o treść art. 409 k.c. wskazał, że pozwana, która otrzymała nienależne świadczenie od powoda, a następnie zużyła te pieniądze na zakup różnych dóbr (opału, krzewów, materiałów do remontu domu itp.) powiększyła swój majątek. Pozwana nie wykazała, czy i jaka część kwoty uzyskanej od spółki (...) została przez nią wydatkowana w sposób bezproduktywny, konsumpcyjny, bez uzyskania korzyści zastępczej, czy zaoszczędzenia wydatku. Ponadto, zdaniem Sądu, pozwana używając uzyskaną korzyść powinna była liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu. Ponieważ niedojście do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości jest już definitywnie przesądzone, kwota wypłaconej przez spółkę zaliczki powinna być zwrócona w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jej wysokości na podstawie art. 409 k.c.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie art. 411 pkt 1 i 2 k.c., wskazując, że strony zawarły umowę przedwstępną, a także umówiły się na zapłacenie zaliczki na poczet ceny sprzedaży, w związku z czym nie można przyjąć, że świadcząca spółka była świadoma braku zobowiązania. Spełniła ona bowiem świadczenie z istniejącej i ważnej podstawy prawnej.

W ocenie Sądu pierwszej instancji w niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania, że zapłata przez spółkę kwoty 80.000 zł czyniła zadość zasadom współzycia społecznego w rozumieniu art. 411 pkt 2 k.c., gdyż spółka (...) była zobowiązana prawnie do uiszczenia zaliczki - zapłata zaliczki znajdowała podstawę w umowie przedwstępnej stron, a ponadto okoliczności sprawy sprzeciwiają się uznaniu przedmiotowego świadczenia za słuszne.

Pozwana nabyła działkę nr (...) za 12.000 zł, na krótko przed rozpoczęciem hodowli danieli przez spółkę (...). Gdyby pozwana miarkowała się przy negocjowaniu ze spółką (...) ceny sprzedaży, mogłaby sprzedać swój grunt z dużym zyskiem, uzyskując bardzo atrakcyjną cenę 60.000 - 80.000 zł. (Działki należące do J. K. (2) i M. K., położone w B., o podobnej co działka nr (...) powierzchni, zostały sprzedane spółce (...) za kwoty około 40.000 zł). W czasie, gdy spółka wypasała daniela na działce nr (...), pozwana otrzymywała dopłaty unijne i nie musiała sama kosić łąki. Pozwana godziła się na korzystanie przez spółkę z jej gruntu, przez cały czas nie podejmowała akcji windykacyjnej, a równocześnie windowała cenę sprzedaży, podnosząc ją ostatecznie do poziomu zadziwiająco wysokiego, jak na cenę łąki. Po zapłaceniu pozwanej wysokiej zaliczki, spółka zaczęła mieć problemy finansowe i w końcu znalazła się w stanie upadłości likwidacyjnej.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesiony przez pozwaną zarzut potrącenia był bezzasadny w odniesieniu do każdej ze wskazanych przez nią podstaw faktycznych.

Sąd pierwszej instancji po przytoczeniu treści art. 498 § 1 i 2 k.c. i art. 499 k.c. wskazał, że pozwana podniosła zarzuty potrącenia jej wierzytelności z wierzytelnością powoda w kwocie: co najmniej 60.000 zł tytułem czynszu dzierżawnego za lata 2009 - 2010; co najmniej 80.000 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości; co najmniej 80.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanej w latach 2006 - 2010.

W ocenie Sądu Okręgowego, D. K. zgłaszająca w niniejszej sprawie zarzut potrącenia oparty na trzech różnych podstawach, zarzutu tego w żadnej części nie udowodniła. Pozwana, zastępowana przez zawodowego pełnomocnika, nie podjęła nawet próby wykazania istnienia przedmiotowych wierzytelności, ich wysokości i wymagalności.

W ocenie Sądu Okręgowego, ponieważ pozwana nie dowiodła, aby łączyła ją ze spółką (...) umowa dzierżawy, to tym samym nie można mówić o istnieniu wierzytelności pozwanej wynikającej ze stosunku dzierżawy, a w konsekwencji również o skutecznym potrąceniu jej z wierzytelnością powoda.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że podstawę prawną zarzutu potrącenia wierzytelności pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy stanowiły przepisy o ochronie własności, tj. art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Sąd Okręgowy w oparciu o treść art. 336 k.c. stwierdził, że władanie przez spółkę (...) nieruchomością pozwanej przez znaczny czas nie miało charakteru bezprawnego, gdyż władztwo to oparte było na tytule prawnym. Wprawdzie jesienią 2006 r. grunt pozwanej zajęto bez jej wiedzy i zgody, to jednak z czasem, pozwana zezwoliła spółce na korzystanie z jej nieruchomości - co najmniej w sposób dorozumiany. O zajęciu (zaoraniu) jej gruntu pozwana dowiedziała się już dwa tygodnie po tym fakcie, a zatem jeszcze jesienią 2006 r. Pomimo tego pozwana nie uczyniła niczego w celu odzyskania swego władztwa nad rzeczą, w szczególności nie wzywała spółki do wydania nieruchomości i nie wniosła do sądu powództwa windykacyjnego czy o zapłatę. Pozwana prowadziła równocześnie rozmowy ze spółką na temat sprzedaży nieruchomości, starając się uzyskać jak najwyższą cenę za nieruchomość. Skoro zapłata reszty ceny miała nastąpić w 2009 r. to znaczy, że co najmniej do roku 2009 r. korzystanie przez spółkę z gruntu pozwanej miało miejsce za jej zgodą. Pozwana nie wykazała, aby po tym czasie spółka nadal korzystała z jej nieruchomości, w dodatku w złej wierze. Sam fakt pozostawienia częściowego ogrodzenia na działce, czy przechadzania się po niej od czasu do czasu zbłąkanego daniela (abstrahując od kwestii nie wykazania tych okoliczności) w żaden sposób nie świadczy o dalszym korzystaniu przez upadłą spółkę z nieruchomości pozwanej, tym bardziej, że pozwana nadal pobiera dotacje unijne, tak jakby spełniała wymagane do tego warunki (faktyczne użytkowanie i regularne koszenie trawy).

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut potrącenia wierzytelności pozwanej wynikającej z niewykonania umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości był gołosłowny. Pozwana, zastępowana przez zawodowego pełnomocnika, twierdziła o poniesieniu szkody w kwocie co najmniej 80.000 zł w ogóle nie wykazując, ani nawet nie uzasadniając istnienia przedmiotowego roszczenia, jego rodzaju, wysokości i wymagalności.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. wskazując, że przepis art. 410 k.c. regulujący instytucję nienależnego świadczenia nie określa terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu spełnionego świadczenia, co nakazuje odwołać się w tym zakresie do reguł ogólnych art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wskazując, że koszty powoda w niniejszej sprawie stanowiły: opłata od pozwu - 4.000 zł, zaliczka na wynagrodzenie biegłego - 1.500 zł, opłata od apelacji - 596 zł, opłata od pełnomocnictwa -17 zł, a ponadto wynagrodzenie pełnomocnika za udział w postępowaniu przed Sądami pierwszej i drugiej instancji, określone zgodnie z § 2 ust. 1 oraz § 6 pkt 6 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy pobrał od pozwanej przegrywającej proces nieuiszczone koszty sądowe, stanowiące część wydatku na opinię biegłego, w kwocie 287,30 zł, o czym orzekł w pkt III wyroku.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego złożyła pozwana, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w maksymalnej wysokości, za wszystkie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem Sądowi I instancji rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania, z uwagi na to, że Sąd zaniechał przesłuchanie pozwanej w charakterze strony oraz nie uwzględnił podniesionych zarzutów, jeszcze w toku pierwszego rozpoznania sprawy, co do opinii biegłego, w związku z czym doszło do nierozpoznania istoty sprawy.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 409 k.c., poprzez błędną wykładnię, a w konsekwencji bezpodstawne niezastosowanie tego przepisu, w sytuacji gdy doszło do (przynajmniej w przeważającej części) do zużycia korzyści, zaś wskutek wydatków nie doszło do przysporzenia majątkowego ani umniejszenia pasywów, co wskazuje, że doszło do zużycia otrzymanej korzyści;

- naruszenie art. 5 k.c., poprzez bezpodstawne niezastosowanie tego przepisu, w sytuacji, gdy dochodzone przez pozwanego roszczenie niezgodne jest z zasadami współzycia społecznego;

- naruszenie art. 233 k.p.c. w związku z art. art. 693 k.c., 704 k.c., 705 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujących błędem w ustaleniach faktycznych i bezpodstawnym przyjęciu, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy i od 2006 r. do 2010 r., mimo, że dokonana ocena zgodnie ze wskazaniami przepisu art. 233 k.p.c.;

- naruszenie art. 233 k.p.c. w związku z art. 103 k.c. i 104 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujących błędem w ustaleniach faktycznych i bezpodstawnym przyjęciu, że S. G. (2) nie działał jako pełnomocnik (...) sp. z o.o., w sytuacji, gdy zgromadzony materiał dowodowy w sprawie, oceniony zgodnie z zasadami wyrażonymi w tym przepisie, prowadzi do wniosku, że S. G. (2) działał jako pełnomocnik (...) sp. z o.o. za czym przemawiają jego zeznania oraz zeznania A. K.,

- naruszenie art. 233 k.p.c. w związku z art. 411 pkt 2 k.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujących błędem w ustaleniach faktycznych i bezpodstawnym przyjęciu, że spełnienie świadczenia nie czyni zadość zasadom współzycia społecznego, w sytuacji gdy zgromadzony materiał dowodowy w sprawie prowadzi do wniosku, że nieruchomości pozwanej została zajęta nie tylko bez jej wiedzy, ale i wbrew jej woli, a dopiero potem spółka przystąpiła do prowadzenia z pozwaną rozmów, a co więcej, pozwana w skutek działań spółki utraciła możliwość stworzenia ostoji leśnej i zarobkowania, a ponadto nie otrzymała od spółki innego wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości, niż to będące przedmiotem sporu w niniejszej sprawie, a tym samym przekazane jej świadczenie czyni zadość zasadom współzycia społecznego

- naruszenie art. 233 k.p.c. w związku z art. 410 k.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów skutkujących błędem w ustaleniach faktycznych i bezpodstawnym przyjęciu, że świadczenie otrzymane przez pozwaną było nienależne, w sytuacji gdy pozwanej przysługiwało roszczenie z tytułu korzystania przez spółkę z jej nieruchomości, a tym samym owe przekazane świadczenie było jej należne;

- naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu, ze względu na istnienie szczególnych okoliczności.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że Sąd I instancji błędnie uznał, że poprzez wydatki, które poczyniła pozwana nie doszło do zużycia korzyści, zaś owe wydatki nie wzbogaciły pozwanej.

Apelująca podniosła, że za część środków dokonała zakupów, takich jak zakup krzewów, płytek itp., to jednakże nie doszło w ten sposób do wzbogacenia pozwanej, bowiem, jak wynika z zasad doświadczenia nie każdy nakład poczyniony na nieruchomość prowadzi do wzbogacenia. Według pozwanej część tych wydatków, mających w szczególności charakter zbytkowy, w istocie nie prowadzi do powiększenia wartości nieruchomości, a co za tym idzie, nie można w takim przypadku, uznać, że pozwana została wzbogacona. Ponadto pozwana wskazała, że pozostałe środki się „rozeszły”, co wskazuje, że doszło do ich zużycia (tzw. zużycie konsumpcyjne), co jest o tyle zrozumiałe, że pozwana nie pracuje, a ma na utrzymaniu dwoje dzieci.

Pozwana podniosła, że nie miała jakichkolwiek powodów, nie знаła jakichkolwiek przesłanek, by mogła się liczyć z obowiązkiem zwrotu otrzymanego świadczenia. Ponadto, zdaniem pozwanej, konieczność przeprowadzenia tego dowodu zaktualizowała się dopiero po przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że świadczenie, które otrzymała pozwana było nienależne.

Zdaniem pozwanej z ustalonego materiału dowodowego wynika, że doszło do zawarcia pomiędzy pozwaną a spółką umowy, na podstawie której strony ustaliły, że do czasu przeniesienia prawa własności na spółkę (...), będzie ona dzierżawiła nieruchomości.

Według apelującej, o zasadności takiego poglądu świadczą nie tylko zgodne zeznania pozwanej, jak i S. G. (2), co do charakteru i sposobu zawarcia przedmiotowej umowy, ale tę okoliczność potwierdzają zeznania A. K. złożone w toku pierwszego rozpoznania sprawy, który zeznał, że nie brał udział w rozmowach dotyczących pozyskiwania gruntów pomimo, że spółka zakupiła i dzierżawiła szereg nieruchomości.

W ocenie pozwanej oznacza to, że wszystkie pozostałe umowy zostały zawarte właśnie przez pełnomocnika spółki, co za tym idzie, S. G. (2) posiadał pełnomocnictwo do zawierania umów w imieniu (...) sp. z o.o.

Pozwana podniosła, że umowy dzierżawy były zawierane ustnie, co wskazuje w sposób zdecydowany, że uprawniony jest pogląd o zawarciu przez strony umowy dzierżawy, która de facto miała poprzedzać sprzedaż nieruchomości.

Według apelującej, skoro S. G. (2) posiadał pełnomocnictwo do działania w imieniu spółki w zakresie zawierania umów dzierżawy i umów przedwstępnych nabycia nieruchomości to również posiadał uprawnienie do składania oświadczeń woli w zakresie określenia, z jakiego tytułu została dokonana zapłata.

Pozwana podniosła, że przelewy na rzecz pozwanej zostały dokonane przez pracownika upoważnionego do rachunku bankowego na polecenie nie prezesa zarządu, ale właśnie S. G. (2), co wskazuje dowodnie, że udzielone mu pełnomocnictwo, odpowiadające swym charakterem pełnomocnictwu rodzajowemu, obejmowało również złożenie dyspozycji, co do wykonania zapłaty należności.

Apelująca zarzuciła, że Sąd Okręgowy dokonał oceny istnienia pełnomocnictwa udzielonego S. G. (2) tylko na podstawie oceny zeznań A. K. na rozprawie 2 lipca 2012 r., pomijając jego wcześniejsze zeznania oraz zeznania S. G. (2), T. K. i pozwanej.

Apelująca wskazała, że niezależnie od tego, czy zapłata nastąpiła pod tytułem nabycia nieruchomości, czy z tytułu dzierżawy gruntu, zapłata dotyczyła czynności prawnej dokonanej przez spółkę skutecznie. Pozwana przy tym była uprawniona do zarachowania (potrącenia) otrzymanych kwot na poczet zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawnego.

Według pozwanej, strony mogły ułożyć swój stosunek dowolnie, korzystając z zasady swobody umów, w tym także dowolnie określić wysokość czynszu, nawet gdy z pozoru wydaje się on wyższy niż powinien.

Zdaniem pozwanej okoliczności związane z zajęciem działki (bezumownym), potrzebami spółki (ta, jeśli nie potrzebowałaby gruntów pozwanej, nie działałaby metodą faktów dokonanych), strat pozwanej spowodowanych zajęciem gruntu (pozwana zamierzała wykorzystać nieruchomość do stworzenia ostoju dla zwierząt, na którą to otrzymywałyby dodatkowe dopłaty), czy w końcu zobowiązania spółki do nabycia nieruchomości (w takim przypadku przyjęta jest zapłata przez przyszłego zadatku, który przepada w przypadku odstąpienia od nabycia nieruchomości) spowodowały ustalenie czynszu na poziomie 30.000 zł rocznie, przy czym, również w stosunku do niektórych innych nieruchomości spółka płaciła podobne kwoty.

Zdaniem pozwanej wobec bezspornych ustaleń, że spółka (...) od 2006 r. korzystała z nieruchomości będącej własnością pozwanej, że spółka rozpoczęła korzystanie - poprzez ogrodzenie przedmiotowej nieruchomości bez zgody i wiedzy pozwanej, że nieruchomość ta, również w 2010 r. była ogrodzona, a pozwana nie mogła korzystać ze swojej własności, niedopuszczalne są ustalenia Sądu, określające okres korzystania przez spółkę z nieruchomości tylko do 2009 r.

Apelująca zarzuciła, że ustalenia Sądu I instancji w sposób oczywisty godzą w wynikającą z art. 5 k.c. zasady społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Spółka (...) korzystała z nieruchomości od 2006 r. aż do 2010 r., a co za tym idzie za taki okres powinna otrzymać ona wynagrodzenie.

Według pozwanej nie bez znaczenia jest fakt objęcia gruntu w posiadanie przez spółkę - które nastąpiło bez wiedzy i zgody pozwanej, co wskazuje, że w istocie pozwana została przymuszona do konkretnego zachowania, a co za tym idzie, należał jej się czynsz większy niż teoretycznie możliwy w przeciętnej sytuacji.

Pozwana podniosła zarzut potrącenia należnego jej czynszu za 2009 r. i 2010 r. w kwocie na najmniej 60.000,00 zł, wskazując, że podstawę ustalonego wynagrodzenia z tego tytułu, stanowi wysokość umówionego, korzystającego z uprawnień wynikających ze swobody umów czynszu dzierżawnego. Niezależnie od powyższego pozwana wskazała, że nawet gdyby przyjmować, iż pozwana nie była uprawniona do otrzymania czynszu dzierżawnego, to przysługiwałoby jej uprawnienie do otrzymania należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, równej wysokości czynszu dzierżawnego, który można otrzymać za taką nieruchomość.

Pozwana zarzuciła, że Sąd I instancji pominął, że w toku postępowania doszło do przeprowadzenia opinii biegłego w zakresie ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego, a co za tym idzie, jak już, to przynajmniej zasadnym byłoby ustalenie wysokości należnego pozwanej świadczenia, przynajmniej w oparciu o ustaloną w opinii biegłego wysokość, choć co należy wspomnieć, była ona kwestionowana przez pozwaną.

Pozwana podniosła, że spółka osiągała korzyść z tytułu korzystania z gruntu pozwanej, zaś, gdyby orzeczenie Sądu Okręgowego miało się ostać, pozwana nie otrzymałaby jakiegokolwiek wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości, co byłoby rażąco niezgodne z zasadami współżycia społecznego, gdyż to nie pozwana wystąpiła z propozycją wydzierżawienia gruntu, ale to spółka zajęła bez jej wiedzy i zgody nieruchomość, działając metodą faktów dokonanych, bo, jak to zeznał S. G. (2), spółka potrzebowała tych gruntów, działając pod przymusem (ekonomicznym i organizacyjnym).

Pozwana wskazała, że potrącenia dokonuje na podstawie zawartej ze spółką umowy dzierżawy, na podstawie której pozwanej przysługuje roszczenie z tytułu czynszu ustalonego umownie, w wysokości 30.000 zł rocznie, za okres od 2006 r. do 2010 r., przy czym bezsporne między stronami jest, że spółka korzystała z nieruchomości przynajmniej od początku 2007 r. do końca 2009 r. Na wypadek nie uwzględnienia przez Sąd podstaw powyżej wskazanego potrącenia, pozwana wskazała, że dokonuje potrącenia przysługujące jej, roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, w wysokości odpowiadającej ustalonemu umownemu czynszowi, a więc kwocie 30.000,00 zł rocznie, za okres od 2006 r. do 2010 r., przy czym bezsporne między stronami jest, że spółka korzystała z nieruchomości przynajmniej od początku 2007 r. do końca 2009 r.

Z najdalej zaś posuniętej ostrożności, pozwana wskazała, że potrąca przysługujące jej roszczenia, z tytułu nie zawarcia umowy przyrzeczonej, w wysokości przy najmniej 60.000 zł, wynikające ze strat jakie pozwana poniosła, w wyniku niewykonania umowy. Według apelującej, do strat tych doszło wskutek niemożności korzystania i gospodarczego wykorzystania przez pozwaną jej nieruchomości, utracenia możliwości zarobkowania wskutek niemożności stworzenia ostoi leśnej oraz prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego.

Z ostrożności procesowej pozwana zaskarżyła również orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania, podnosząc, że Sąd Okręgowy powinien zastosować przepis art. 102 k.p.c. i odstąpić, jeżeli już, od obciążenia pozwanej kosztami postępowania. Według pozwanej, nie dość, że została przymuszona do udostępnienia spółce (...) posiadanie gruntu, przez ponad dwa lata nie otrzymywała wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, to o otrzymane wynagrodzenie roszczenie zgłosił Syndyk masy upadłościowej. Takie okoliczności wskazują na wyjątkową sytuację, w której nie ze swojej winy uczestniczy pozwana.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W ramach merytorycznej kontroli instancyjnej zaskarżonego rozstrzygnięcia Sąd Odwoławczy ocenił, że apelacja pozwanej okazała się nieuzasadniona i podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Powyższe stwierdzenie dotyczy wszelkich rozstrzygnięć zapadających w toku postępowania sądowego, w tym również drugoinstancyjnych. Jednakże istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem mimo, że jest postępowaniem merytorycznym, ma charakter kontrolny. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

Dla oceny zasadności zarzutów i wniosków podniesionych w apelacji należy w tym miejscu przesądzić, jaki jest zakres związania Sądu pierwszej instancji ponownie rozpoznającego sprawę oraz obecnie Sądu Odwoławczego stanowiskiem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 października 2011 r., sygn. akt I ACa 520/11 uchylającym zaskarżony wyrok i przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie.

Zgodnie z brzmieniem art. 386 § 6 zd. 1 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Ocena prawna zawarta w wyroku sądu drugiej instancji przekazującym sprawę do ponownego rozpoznania obejmuje dokonaną przez ten sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa materialnego i procesowego.

Ogólnie można stwierdzić, że wiążąca może być tylko ta wykładnia zawarta w uchylającym orzeczeniu sądu odwoławczego, której logiczną konsekwencją było uchylenie orzeczenia sądu pierwszej instancji z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania bądź uznanie pewnego zarzutu apelacyjnego za nieuzasadniony.

Wskazania co do dalszego postępowania wyznaczają sądowi pierwszej instancji główne sfery działalności, przede wszystkim w zakresie postępowania dowodowego.

Przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sąd Apelacyjny stwierdził, że powód w sposób kategoryczny wskazał, że zapłaty kwoty 80.000 zł domaga się z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. W ten sposób określił również podstawę faktyczną żądania, wyznaczając jednocześnie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia. Powód w reakcji na stanowisko pozwanej zawarte w odpowiedzi na pozew zanegował istnienie podnoszonych przez nią okoliczności, a dodatkowo przytoczył treść art. 127 ust. 1 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przywołanie przez niego tego przepisu nie jest wystarczające dla uznania, że powód dokonał modyfikacji podstawy faktycznej, a tym samym i podstawy prawnej swojego żądania. Sąd II instancji za niedopuszczalne uznał działania Sądu polegające na dokonaniu we własnym zakresie modyfikacji żądania, gdyż prowadziło to do zastępowania strony przez sąd w wyrażaniu jej woli w procesie, a tym samym naruszyło zasadę wyrażoną w art. 321 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były ustalenie, czy powód domaga się zasądzenia kwoty 80.000 zł w oparciu o okoliczności stanowiące podstawę roszczenia z art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c., czy dochodzi roszczenia z art. 127 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego. Argumentacja przedstawiona w apelacji powoda wraz ze złożonym oświadczeniem na rozprawie apelacyjnej przesądza o tym, że intencją powoda nie była zmiana podstawy faktycznej żądania, a powództwo zostało oparte na art. 410 k.c.

Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że rozstrzygnięcie wydane przez Sąd I instancji nie odpowiada zakresowi zgłoszonego żądania. Sąd ten bowiem nie ocenił pozytywnych przesłanek roszczenia o zwrot nienależnego

świadczenia, przewidzianych w art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c., lecz orzeczenie oparł na art. 127 ust. 1 Prawa upadłościowego i naprawczego. Zdaniem Sądu II instancji powyższa rozbieżność świadczy o tym, iż nie doszło do rozpoznania istoty sprawy.

Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy bezpodstawnie przyjął, że spór dotyczy wyłącznie wysokości czynszu dzierżawnego, podczas gdy powód kwestionował zarówno istnienie w tym zakresie stosunku prawnego między spółką (...) a pozwaną, jak również złożenie oświadczenia, że wpłacone środki w kwocie 80.000 zł mają służyć pokryciu należności z tytułu czynszu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego konkluzja Sądu pierwszej instancji, że do zawarcia umowy dzierżawy doszło w wyniku działania S. G. (2) umocowanego do składania w imieniu spółki oświadczeń woli, ewentualnie poprzez konwalidację jego zachowań przez zarząd Spółki, nie została poparta analizą dowodów odpowiadającą wymogom z art. 233 § 1 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego istotne zastrzeżenia budzi ustalenie, że oświadczenie S. G. (2) zostało złożone skutecznie w imieniu spółki (...). Wierzyciel nie może natomiast wbrew oświadczeniu dłużnika zachować świadczenia na poczet innego długu. Skoro zatem bezspornym było, że kwota 80.000 zł została uiszczona na poczet ceny sprzedaży, pozwana nie była uprawniona bez zgody spółki (...) zaliczyć ją na poczet należności z tytułu zajmowania przez spółkę, niezależnie od podstawy prawnej tych należności. Pozwana mogła natomiast skorzystać z instytucji potrącenia.

Sąd Apelacyjny uznał zgłoszony przez pozwaną w apelacji zarzut potrącenia kwoty 60.000 zł z tytułu należności za czynsz dzierżawny w latach 2009 i 2010 za dopuszczalny w świetle art. 381 k.p.c. Sąd Apelacyjny wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu rzeczą Sądu Okręgowego będzie rozstrzygnięcie o istnieniu pozytywnych i negatywnych przesłanek roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia, z uwzględnieniem rozkładu ciężaru dowodu wynikającego z przepisów prawa materialnego. Nadto Sąd poddając weryfikacji zarzut potrącenia, winien ponownie rozważyć, czy zebrane dowody dają podstawę do uznania, iż wspólnicy spółki R. posiadali umocowanie do składania oświadczeń w imieniu spółki, w szczególności do zawierania umów dzierżawy, ewentualnie czy ich działania zostały skutecznie konwalidowane przez osoby posiadające umocowanie do reprezentacji spółki. Ustalenia faktyczne w tym zakresie winien oprzeć na analizie całokształtu materiału dowodowego sprawy i ujawnionych okoliczności faktycznych, a dokonując oceny znaczenia oświadczeń poszczególnych osób uwzględnić przepisy regulujące składanie oświadczeń woli w imieniu spółki. Badając, czy pozwanej przysługuje przedstawiona do potrącenia wierzytelność, Sąd – w razie potrzeby i w ramach inicjatywy dowodowej stron – winien zbadać, czy obejmuje ona należność za korzystanie z nieruchomości pozwanej na innej podstawie prawnej niż stosunek dzierżawy.

Orzekając w sprawie powyższe należy mieć na uwadze.

Apelująca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenie swobodnej oceny dowodów.

Sąd Odwoławczy stwierdził, że ustalenia faktyczne, które zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w oparciu o przeprowadzone dowody należy uznać za prawidłowe, ustalenia te jako takie podziela i przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Wobec tego brak jest podstaw do przypisania Sądowi pierwszej instancji naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i dokonania wadliwej oceny dowodów z przekroczeniem granic określonych powyższym przepisem. Zgodnie z tym przepisem sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., IPKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382).

Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; z dnia 29 października 1996 r. w sprawie III CKN 8/86 (OSNC 1997/3/30). Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę wyroku może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia. Zdarza się, iż dowody przedstawiane przez strony na poparcie swoich twierdzeń są ze sobą sprzeczne. Na podstawie takiego materiału można zbudować dwa lub więcej stanów faktycznych, wzajemnie sprzecznych, które znajdują potwierdzenie w części dowodów. Jednak w ramach swobodnej oceny dowodów to Sąd orzekający jest uprawniony do wyboru jednej z nich na warunkach określonych w wyżej wskazanym przepisie art. 233 § 1 k.p.c. Na pełną aprobatę zasługuje w tym kontekście pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie I ACa 1303/05 (LEX nr 214251), iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c., wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

W ocenie Sądu Odwoławczego apelacja pozwanej w zakresie zarzutów odnośnie do nieprawidłowości oceny dowodów, która miałyby prowadzić do błędnych ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, że pozwana łączyła ze spółką (...) przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr (...), położoną w B., że wolą stron tej umowy było również oddanie spółce (...) przez pozwaną nieruchomości mającej stanowić przedmiot przysięłej umowy sprzedaży, do bezpłatnego używania na okres obejmujący czas, w którym miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej, że S. G. (2) - (...) spółki (...) nie posiadał umocowania do złożenia wobec pozwanej w imieniu spółki (...) oświadczenia o zarachowaniu kwoty 80.000 zł uiszczonej jako zaliczka na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, na należności z tytułu korzystania przez spółkę z nieruchomości pozwanej oraz, że działania S. G. (2) nie zostały w zakresie powyższego oświadczenia skutecznie konwalidowane przez prezesa zarządu spółki R., jest jedynie polemiką, wynikającą z własnej interpretacji poszczególnych dowodów i oceny ich mocy dowodowej, do której jest uprawniony wyłącznie sąd.

Sąd Apelacyjny zauważa, że w niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji w sposób przekonywający wyjaśnił z jakich przyczyn uznał, że wobec niezawarcia przez pozwaną i spółkę (...) przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej, zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, a tym samym zapłacona pozwanej przez spółkę (...) należność w kwocie 80.000 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży, stanowiła świadczenie nienależne, podlegające zwrotowi na rzecz powoda, stosownie do art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko zaprezentowane przez Sąd Okręgowy, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do uznania, że pozwana łączyła ze spółką (...) umowa dzierżawy oraz, że S. G. (2) był umocowany do złożenia pozwanej w imieniu spółki (...) oświadczenia o zaliczeniu przez pozwaną kwoty 80.000 zł na poczet należności za czynsz dzierżawny.

Argumentacja apelującej, że w okresie od 2006 roku do 2010 roku łączyła ją ze spółką (...) umowa dzierżawy, na podstawie której pozwana była uprawniona do otrzymania czynszu dzierżawnego w wysokości 30.000 zł rocznie, że S. G. (2) posiadał uprawnienie do składania w imieniu spółki (...) oświadczeń woli w zakresie określenia, z jakiego tytułu została dokonana zapłata oraz, że spełnienie przez upadłą spółkę świadczenia czyni zadość zasadom współzycia społecznego, ma w istocie charakter polemiczny, kwestionuje dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów, przedstawiając własną wersję zdarzeń, ocenę dowodów opartą na subiektywnym przeświadczeniu skarżących o wadze i doniosłości poszczególnych dowodów, co nie może odnieść oczekiwanego skutku.

Zwalczanie ustaleń faktycznych Sądu i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować tylko poprzez argumenty natury jurydycznej, wykazanie, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając, a takowych apelacja nie zawiera.

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno przede wszystkim zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: przedstawienie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Musi tu być wskazany tok rozumowania sądu i to w taki sposób, żeby można było skontrolować słuszność tego rozumowania i jego zgodność z materiałem dowodowym. Powinno ono zawierać wyjaśnienie podstawy prawnej zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa i wskazywać dlaczego dany pogląd prawny uznaje za trafny i z jakich powodów, a dlaczego odrzucił inne możliwości zakwalifikowania danego stanu faktycznego w odniesieniu do innego przepisu albo przepisów. Uzasadnienie wyroku ma dać wyczerpującą i logiczną odpowiedź na pytanie dlaczego właśnie taki, a nie inny wyrok został wydany.

W ocenie Sądu Apelacyjnego treść uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji wskazuje, że wyżej przedstawione wymogi pozwalające uznać zapadłe orzeczenie za odpowiadające prawu w kontekście podstaw faktycznych roszczeń, w przedmiotowej sprawie zostały spełnione.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu apelującej wskazującego na dowolną interpretację zebranego materiału dowodowego oraz sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o zebrany w toku postępowania materiał dowodowy. Zarzuty tak sformułowane są bezzasadne w badanej sprawie. Nie można bowiem mówić o przekroczeniu przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 § 1 k.p.c.

W niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanej zapłaty kwoty 80.000 zł z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego, wobec niezawarcia przez pozwaną i spółkę (...) umowy sprzedaży nieruchomości położonej w B., która to kwota stanowiła zaliczkę na poczet ceny planowanej sprzedaży.

Powód opierał swoje roszczenie na treści art. 410 § 2 k.c. wskazując, że uiszczona na rzecz pozwanej kwota 80.000 zł stanowiła świadczenie nienależne w związku z odpadnięciem podstawy prawnej tego świadczenia (niedojściem do zawarcia umowy sprzedaży działki gruntu).

Wobec tego, powód powinien był w pierwszej kolejności wykazać jaki stosunek zobowiązaniowy łączył strony oraz udowodnić jego elementy, a następnie wykazać to, że zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty.

Przypomnieć w tym miejscu należy, że Sąd Apelacyjny przekazując sprawę do ponownego rozpoznania wskazał, że dotychczasowym postępowaniu bezspornym było, że kwota 80.000 zł została uiszczona na poczet ceny sprzedaży oraz, że pozwana nie była uprawniona bez zgody spółki (...) zaliczyć ją na poczet należności z tytułu zajmowania przez spółkę, niezależnie od podstawy prawnej tych należności. Jak już wspomniano Sąd Apelacyjny wyjaśnił, że potrzeba zbadania okoliczności, czy między stronami doszło do zawarcia umowy dzierżawy oraz na jakich warunkach, zaktualizowała się dopiero skutek podniesienia przez pozwaną na etapie postępowania apelacyjnego zarzutu potrącenia kwoty 60.000 zł z tytułu należności za czynsz dzierżawny w latach 2009 i 2010.

Na obecnym etapie postępowania badaniu podlegała zatem kwestia, czy pozwanej przysługuje przedstawiona do potrącenia wierzytelność, przy czym w toku ponownego postępowania przed Sądem pierwszej instancji D. K. zgłosiła zarzut potrącenia jej wierzytelności z wierzytelnością powoda oparty na trzech różnych podstawach: w kwocie co najmniej 60.000 zł z tytułu czynszu dzierżawnego za lata 2009 - 2010; w kwocie co najmniej 80.000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanej w latach 2006 – 2010 oraz w kwocie co najmniej 80.000 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

Istotę sporu w toku ponownego postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a jednocześnie źródło zarzutów podniesionych w apelacji stanowiło ustalenie, że spółkę (...) łączył z D. K. umowy stosunek zobowiązaniowy,

którego treścią było zobowiązanie się ww. stron do zawarcia umowy zobowiązująco - rozporządzającej dotyczącej nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...), położoną w B., za cenę 180.000 zł, ustalenie, że w ramach negocjacji dotyczących zawarcia umowy sprzedaży pozwana udzieliła spółce (...) pozwolenia na nieodpłatne korzystanie z gruntu stanowiącego przedmiot sprzedaży oraz, że część ceny nieruchomości w kwocie 80.000 zł. została zapłacona przed ustalonym terminem zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości jako zaliczka.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, Sąd Okręgowy prawidłowo zakwalifikował stosunek prawny łączący spółkę (...) z pozwaną jako przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr (...), położonej w B.. Trafnie też Sąd pierwszej instancji ocenił, że kwota 80.000 zł uiszczona przez spółkę (...) na rzecz pozwanej miała charakter zaliczki wpłaconej na poczet ceny sprzedaży nieruchomości oraz, że pozwana zgodziła się na nieodpłatne używanie przez spółkę (...) gruntu stanowiącego przedmiot sprzedaży do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stosunek prawny łączący pozwaną ze spółką (...) w zakresie oddania przez pozwaną spółce (...) nieruchomości rolnej mającej stanowić przedmiot przyszłej umowy sprzedaży, do bezpłatnego używania na okres obejmujący czas, w którym miało nastąpić zawarcie przez strony umowy sprzedaży należało zakwalifikować jako umowę użyczenia z art. 710 k.c.

Zgodnie z powołanym przepisem przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. W wyroku dnia 3 grudnia 2009 r., LEX nr 577690, Sąd Najwyższy stwierdził, że umowa użyczenia jest umową jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, uzgodnienie przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr (...), położonej w B., że do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej, spółce (...) będzie przysługiwało prawo bezpłatnego korzystania z gruntu pozwanej, spełniało cechy stosunku użyczenia z art. 710 k.c.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na charakter umowy użyczenia jednoznacznie wskazuje fakt, że zamiar pozwanej i spółki (...) nie obejmował uprawnień powodów do pobierania pożytków, podczas gdy zgodnie z treścią art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków.

W zebranym sprawie materialne dowodowym brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że wolą stron przedwstępnej umowy sprzedaży było udzielenie spółce (...) prawa do pobierania pożytków, tym bardziej, że bezspornym pozostawał fakt, że to pozwana uzyskiwana dopłaty z Unii Europejskiej.

Zawarta przez strony umowa nie jest również umową o beczynszowe korzystanie z nieruchomości rolnej, określoną w art. 708 k.c., gdyż pozwana oddała spółce (...) grunt do użytkowania bez prawa pobierania pożytków nie tylko nie zastrzegając na swoją rzecz czynszu, ale także nie zobowiązując spółki do ponoszenia podatków i ciężarów związanych z własnością tej nieruchomości.

Stosowanie zasad art. 65 k.c. przy ustalaniu woli stron i wykładni umowy wymaga rozważenia wszystkich jej postanowień we wzajemnym, logicznym powiązaniu a także w nawiązaniu do ustalonych okoliczności oraz przyczyn i celu jej zawarcia jak również ustalonych zwyczajów i zasad współżycia społecznego. Dlatego też dokonując wykładni oświadczeń woli stron należy mieć na uwadze, że oddanie w używanie nastąpiło w ramach prowadzonych przez strony negocjacji dotyczących sprzedaży gruntu rolnej spółce R..

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącej, nie ulega wątpliwości - na co słusznie wskazał Sąd I instancji, że pozwana zgodziła się na korzystanie z jej nieruchomości przez spółkę, ponieważ prowadzono z nią rozmowy na temat sprzedaży jej nieruchomości na rzecz spółki (...).

Świadczą o tym zarówno zeznania przesłuchanego w sprawie prezesa zarządu spółki (...) A. K., jak i faktyczny sposób korzystania przez spółkę z przedmiotowej nieruchomości.

Podkreślić należy, że A. K. w swoich zeznaniach wyraźnie stwierdził, że grunt pozwanej nie był dzierżawiony, gdyż spółka (...) od początku rozmawiała z pozwaną o sprzedaży. A. K. jednoznacznie stwierdził, że jako prezes zarządu spółki (...) nie zawierał z pozwaną umowy dzierżawy, ani też nie umocowywał współników tej spółki, w tym S. G. (2) do zawarcia z pozwaną umowy dzierżawy.

Z zeznań A. K. kategorycznie wynika również, że pozwana zgodziła się na używanie przez spółkę (...) nieruchomości rolnej położonej w B., ponieważ spółka (...) prowadziła z pozwaną rozmowy na temat sprzedaży tej nieruchomości, a w późniejszym terminie spółka miała uregulować płatność za zakup tego gruntu. Według A. K. początkowo cena została ustalona na kwotę 60.000 zł, a następnie zwiększona do 80.000 zł. Podczas ustalania cenę sprzedaży, nie uzgodniono terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ pozwana chciała dostać dopłaty z Unii Europejskiej. A. K. potwierdził, że przelewy na rzecz pozwanej były dokonywane tytułem „zakupu ziemi w B.”, za nabycie nieruchomości a nie za dzierżawę. Pozwana nigdy nie zwracała się do A. K. z żądaniem zapłaty czynszu dzierżawnego, ani też nie występowała z takim żądaniem wobec spółki (...).

Sąd Apelacyjny uznał za wiarygodne zeznania A. K. co do treści łączącej strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej oraz umowy użyczenia tej nieruchomości, gdyż znajdują one potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, przede wszystkim w przedłożonych do akt sprawy dokumentach bankowych w postaci zestawienia operacji oraz historii rachunku, a także w zeznaniach świadków S. G. (2) i T. K..

Podkreślić w tym miejscu należy, że z przedłożonych przez powoda dowodów potwierdzenia wpłat dokonywanych przez spółkę (...) na rzecz pozwanej jednoznacznie wynika, że w dniach 6 czerwca i 3 lipca 2008 r. spółka (...) przełała na rzecz D. K. kwotę 80.000 zł, wskazując jako tytuł przelewu: „ zakup ziemi w B.”.

Twierdzenia pozwanej, że kwota 80.000 zł nie stanowiła zaliczki na poczet umowy sprzedaży nieruchomości są całkowicie niewiarygodne, skoro już z samych dokumentów w postaci potwierdzenia przelewów wprost wynika, że powyższa należność została uiszczona tytułem zakupu nieruchomości rolnej.

Treść powyższych dokumentów oraz zeznań świadka A. K. jest zbieżna z treścią pisma pozwanej z dnia 14 grudnia 2009 skierowanego do syndyka, w którym potwierdziła, że transakcja zakupu ziemi nie doszła do skutku, gdyż pozwana zrezygnowała z sprzedaży ziemi w porozumieniu ze spółką (...).

Również w piśmie z dnia 20 stycznia 2010 roku pozwana wprost wskazała, że czynione ustalenia, że przedmiotowy grunt ma zostać sprzedany na rzecz spółki.

W korespondencji z syndykiem spółką (...) pozwana wprost potwierdziła zatem, że strony miały zawrzeć umowę sprzedaży.

Również na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2010 roku pozwana oświadczyła, że spółka (...) bardziej chciała kupić ziemię niż wydzierżawić.

Ponadto znamionem jest, że pozwana w piśmie z dnia 20 stycznia 2010 roku nie wskazała na zawarcie umowy dzierżawy, lecz jedynie, że wpłacona kwota została zaliczona „na poczet istniejącej umowy”.

W odniesieniu do zarzutów pozwanej dotyczących błędnej oceny, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy, w wyniku której spółka (...) była zobowiązana do uiszczania na rzecz pozwanej czynszu dzierżawnego w wysokości 30.000 zł rocznie wskazać należy na treść zeznań świadków T. K. oraz S. G. (2), z których wynika, że zarzuty pozwanej są w tym zakresie chybione.

Świadek T. K. zeznał, że spółka (...) chciała kupić grunt od pozwanej oraz, że S. G. (2) prosił świadka, aby nakłonił pozwaną do sprzedaży gruntu. T. K. przyznał, że pomimo, iż wraz z żoną zajmował się wypłacaniem w gotówce rolnikom wydzierżawiającym grunty spółce (...) kwot tytułem czynszów dzierżawnych, nigdy nie wypłacali oni D. K. pieniędzy tytułem czynszu dzierżawnego.

Z kolei świadek S. G. (2) potwierdził w swoich zeznaniach, że między spółką (...) i pozwaną były ustalenia, że spółka kupi ziemię od pozwanej za cenę 180.000 zł, że w czerwcu lub lipcu 2008 roku spółka zapłaciła pozwanej kwotę 80.000 zł oraz, że zapłata reszty ceny miała nastąpić do 2009 roku. S. G. (2) wyjaśnił, że w 2009 roku spółka zaczęła mieć problemy i wówczas zadzwonił on do pozwanej i powiedział, aby te 80,000 zł zarachowała sobie za czynsz dzierżawy za 2006,2007,2008 i 2009 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania powyższych świadków, z których wynika, że strony nie prowadziły rozmów dotyczących dzierżawy nieruchomości oraz, że kwota 80.000 zł została pozwanej przekazana tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości miały zasadnicze znaczenie dla ustalenia, że pozwana i spółka (...) swoim zgodnym zamiarem obejmowały oddanie przez pozwaną spółce (...) nieruchomości mającej stanowić przedmiot przyszłej umowy sprzedaży, do bezpłatnego używania na okres obejmujący czas, w którym miało nastąpić zawarcie przez strony umowy sprzedaży.

Treść powyższych zeznań świadków przeczy zarzutom pozwanej dotyczącym poczynienia przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych w tym zakresie. Przeciwnie twierdzenia pozwanej nie znajdują żadnego potwierdzenia w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Sąd drugiej instancji dał w tym zakresie wiarę konsekwentnym, spójnym i logicznym zeznaniom świadka A. K. popartym zeznaniami świadków T. K. i S. G. (2).

Apelująca nie wykazała, aby pomiędzy twierdzeniami pozwu oraz świadków A. K., T. K. i S. G. (2) były rozbieżności, co do okoliczności w jakich nastąpiło oddanie przez pozwaną spółce (...) nieruchomości mającej stanowić przedmiot przyszłej umowy sprzedaży, do bezpłatnego używania.

Istotnym jest, że T. K. brat pozwanej, którego S. G. (2) prosił, aby nakłonił pozwaną do sprzedaży gruntu, w swoich zeznaniach wskazał, że nic nie wiedział o umowie dzierżawy, która miała być zawarta przez pozwaną i spółkę (...).

W ocenie Sądu twierdzenia pozwanej negujące ustalenie, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości rolnej oraz umowy użyczenia nieruchomości mającej stanowić przedmiot przyszłej umowy sprzedaży, są niewiarygodne i zostały sformułowane jedynie na użytek niniejszego procesu.

Sąd Odwoławczy nie dał wiary zeznaniom pozwanej w zakresie w jakim wskazuje ona na zawarcie umowy dzierżawy.

Wbrew zarzutowi pozwanej sam fakt, że spółka (...) wydzierżawiała inne grunty oraz, że A. K. nie uczestniczył w rozmowach dotyczących nabycia przez spółkę nieruchomości pozwanej nie świadczy jeszcze o tym, że strony łączyła umowa dzierżawy, skoro z zeznań świadków A. K., T. K. i S. G. (2) zgodnie wynika, że spółka (...) od początku rozmawiała z pozwaną o sprzedaży ziemi, nie zaś o dzierżawie.

Również okoliczność, że spółka (...) w 2006 roku zaorała pole bez wiedzy pozwanej nie pozostaje w sprzeczności z ustaleniem, że pozwana udzieliła tej spółce pozwolenia na bezpłatne korzystanie z gruntu stanowiącego przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży, skoro następnie strony uzgodniły warunki sprzedaży gruntu na rzecz spółki.

Istotnym jest, że kwestia zaliczenia przez pozwaną należności uiszczonych przez spółkę tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży na poczet korzystania przez spółkę (...) z gruntu pozwanej, po raz pierwszy pojawiła się w dopiero 2009 roku w rozmowie pozwanej z S. G. (2).

Podkreślić należy, że pozwana wskazała, że zwróciła się do spółki o zapłatę czynszu dzierżawnego dopiero w lipcu 2008 roku, podczas gdy spółka dokonała płatności tytułem zakupu ziemi w B. już w dniu 6 czerwca 2008 roku oraz i 3 lipca 2008 r.

Zestawienie powyższych dat przeczy twierdzeniom pozwanej, że wpłacona przez spółkę kwota 80.000 zł stanowiła czynsz dzierżawny.

Ponadto skoro pozwana dowiedziała się o zajęciu gruntu przez spółkę już w 2006 roku, natomiast o ogrodzeniu działki w 2007 roku to nie wiadomo, z jakiej przyczyny zwlekałaby z domaganiem się czynszu aż do lipca 2008 roku.

Twierdzeniom pozwanej o zawarciu umowy dzierżawy przeczy również fakt uzyskiwania przez pozwaną dopłat unijnych, gdyby bowiem dzierżawcą gruntu pozwanej rzeczywiście była spółka (...), to wówczas pozwana nie otrzymywałaby dopłat z Unii Europejskiej.

Gdyby pozwanej w rzeczywistości przysługiwał do spółki (...) czynsz najmu w wysokości 30.000 zł to wówczas ubieganie się o pozwaną o znacznie niższe dopłaty unijne w sytuacji, zamiast czynszu najmu, nie znajdowałoby żadnego uzasadnienia z ekonomicznego punktu widzenia.

Znamiennym jest także oświadczenie pozwanej, że do momentu doręczeniu pozwu w niniejszej sprawie nie interesowała się z jakiego tytułu otrzymała pieniądze od spółki (...).

Twierdzeniom pozwanej, że strony łączyła umowa dzierżawy przeczy również fakt, że spółka (...) dokonywała płatności z tytułu czynszu dzierżawy wyłącznie w formie gotówkowej oraz, że przekazywaniem pieniędzy rolnikom na czynsz dzierżawny zajmował się T. K. wraz z żoną.

Oznacza to, że gdyby w rzeczywistości pozwana zawarła ze spółką (...) umowę dzierżawy, to wówczas otrzymałaby zapłatę czynszu dzierżawnego za pośrednictwem swojego brata T. K., co jednak nigdy nie miało miejsca. Jak już wspomniano T. K. w swoich zeznaniach wprost wskazał, że wraz z żoną nigdy nie wypłacali D. K. pieniędzy tytułem czynszu dzierżawnego.

Ponadto zauważyć należy, że z zeznań A. K. wynika, że spółka (...) nie dokonywała płatności z tytułu czynszu dzierżawnego w formie bezgotówkowej, co również pozostaje w sprzeczności z twierdzeniem pozwanej, że kwoty uiszczone na jej rzecz przez upadłą spółkę przelewem bankowym stanowiły zapłatę czynszu dzierżawnego.

Twierdzeniom pozwanej o zawarciu umowy dzierżawy przeczy również wskazywana przez pozwaną wygórowana kwota czynszu dzierżawnego w wysokości 30.000 zł rocznie, podczas gdy z zeznań A. K. wynika, że spółka nie płaciła czynszu dzierżawnego w wysokości przewyższającej 1000 zł za hektar rocznie oraz, że nie miała miejsca sytuacja, aby spółka zapłaciła 80.000 zł za 3 lata czynszu dzierżawnego.

Sąd Apelacyjny w pełni podzieli argumentację Sądu pierwszej instancji, że kwota 80.000 zł była zbyt wygórowana aby mogła stanowić czynsz dzierżawny za korzystanie z łąki. Sąd pierwszej instancji trafnie ocenił, że twierdzenia pozwanej, że przedmiotowy grunt miał strategiczne znaczenie dla spółki (...) ze względu na jej położenie – były niewiarygodne, wobec faktu dysponowania przez spółkę kilkudziesięcioma hektarami gruntów, za które płaciła około 700-1000 zł za hektar rocznie oraz, że do każdej z sąsiednich działek możliwy był dojazd bez konieczności przejazdu przez działkę pozwanej.

Stanowisko pozwanej dotyczące stawki czynszu dzierżawnego w wysokości 30.000 zł rocznie nie znajduje również żadnego uzasadnienia w świetle przeprowadzonej w sprawie opinii biegłego sądowego, z której wynika, że odpowiedni według stawek rynkowych czynsz dzierżawny dla nieruchomości rolnej, stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 6,62 ha, obręb B., gmina D., w okresie od 2006 do 2009, przy założeniu, że dzierżawca nie płacił podatków, a wydzierżawiający j pobierał dopłaty z Unii Europejskiej wynosił łącznie 14.100 zł. Wysokość czynszu dzierżawnego za przedmiotową nieruchomość w 2006 r. wynosiła 2.900 zł, w 2007 r. - 3.100 zł, w 2008 r. - 3.600 zł, a w 2009 r. - 4.500 zł. Średniomiesięczny czynsz dzierżawny w 2006r. wynosił 240 zł, zaś w 2009 r. - 375 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego również zmienne i niekonsekwentne stanowisko pozwanej, która z jednej strony twierdziła, że ustaliła ze spółką (...) sprzedaż ziemi, następnie zaś twierdziła, że strony zawarły umowę dzierżawy, stanowi kolejny argument świadczący o niewiarygodności twierdzeń pozwanej kwestionujących ustalenie, że strony łączyła umowa o treści wskazanej przez powoda.

W świetle powyższych rozważań, całkowicie niewiarygodnym jest stanowisko pozwanej, że uiszczona na jej rzecz kwota 80.000 zł została przekazana pozwanej stanowiła czynsz dzierżawny.

Wbrew stanowisku apelującej, nie sposób postawić uzasadnionego zarzutu Sądowi Okręgowemu błędnego ustalenia, że oświadczenie S. G. (2) - udziałowca spółki (...) w przedmiocie zaliczenia kwoty 80.000 zł na poczet czynszu dzierżawnego było nieważne, gdyż nie zostało złożone przez osobę umocowaną do działania w tym zakresie w imieniu spółki.

W przeciwieństwie do twierdzeń pozwanej z zeznań świadka A. K. jednoznacznie wynika, że nie umocowywał S. G. (2) do zawarcia umowy dzierżawy z pozwaną oraz, że udziałowcy spółki nigdy nie przekazywali mu informacji, że 80.000 zł, które zostały pozwanej zapłacone tytułem ceny sprzedaży gruntu mają być zaliczone na poczet czynszu dzierżawnego. A. K. wskazał, że o zaliczeniu przez pozwaną powyższej kwoty na czynsz dzierżawny dowiedział się dopiero podczas syndyka. Wcześniej udziałowcy spółki (...) nie informowali go o tym, że zawarli umowę dzierżawy i złożyli pozwanej takie oświadczenie. Według A. K. gdyby udziałowcy chcieli zawrzeć umowę z pozwaną, to wówczas poinformowaliby go o tym, ponieważ nie podpisywali żadnych dokumentów w jakiegokolwiek sprawach. A. K. zostałby również poinformowany o zawarciu ustnej umowy dzierżawy, choćby z tego względu, że trzeba było przygotować środki na ten cel.

Podkreślić należy, że sama pozwana przyznała, że S. G. (2) nie przedstawiał jej żadnych pełnomocnictw ze spółki (...).

Również świadek T. K. zeznał, że S. G. (2) nie pokazywał mu pełnomocnictw od spółki (...).

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił faktyczną i prawną ocenę Sądu pierwszej instancji, że oświadczenie złożone przez S. G. (2) w przedmiocie zaliczenia kwoty 80.000 zł na czynsz dzierżawny było nieważne w świetle art. 104 k.c. gdyż stanowiło jednostronną czynnością prawną dokonaną w cudzym imieniu lecz bez umocowania, nie podlegającą potwierdzeniu przez spółkę, stąd nie zachodzi potrzeba ponownego przytaczania argumentacji szczegółowo i wyczerpująco przedstawionej w uzasadnieniu Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby w świetle okoliczności niniejszej sprawy, dać wiarę pozwanej, że była uprawniona do zarachowania kwoty 80.000 zł jako czynszu najmu.

Z zeznań A. K. w sposób jednoznaczny wynika, że uprawniony do reprezentacji upadłej spółki członek zarządu nie został poinformowany, ani o zamiarze zawarcia pozwaną umowy dzierżawy, ani też o jej zawarciu, przez co nie doszło do jej potwierdzenia.

Pozwana w swojej argumentacji błędnie pomija, że dysponowanie przez S. G. (2) pełnomocnictwem od zarządu spółki R. w osobie A. K. do zawierania umów dzierżawy nie jest jednoznaczne z umocowaniem do złożenia pozwanej oświadczenia o zaliczeniu kwoty 80.000 zł na poczet czynszu dzierżawnego. Również fakt, że A. K. nie uczestniczył w rozmowach dotyczących pozyskiwanych gruntów nie oznacza, że udzielił on udziałowcowi S. G. (2) pełnomocnictwa to zawarcia umowy dzierżawy z pozwaną.

Ponadto jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, fakt złożenia pozwanej przez S. G. (2) oświadczenia o zarachowaniu kwoty 80.000 zł jedynie potwierdza stanowisko powoda, że sporna kwota nie została zapłacona na podstawie umowy dzierżawy, w przeciwnym razie nie byłoby potrzeby składnia odrębnego oświadczenia w tym zakresie.

Reasumując, zdaniem Sądu Apelacyjnego ustalony stan faktyczny daje podstawy przyjęcia, że pozwana jest zobowiązana do zwrotu nienależnego świadczenia na podstawie art. 410 § 2 k.c.

Sąd Odwoławczy akceptuje ocenę Sądu I instancji, zgodnie z którą, wobec nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, a tym samym należność zapłacona pozwanej w kwocie 80.000 zł

stała się świadczeniem nienależnym, podlegającym zwrotowi na rzecz powoda, jako zubożonego, stosownie do art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c.

Wbrew stanowisku apelującej nie sposób postawić Sądowi Okręgowemu uzasadnionego zarzutu naruszenia art. 409 k.c. poprzez uznanie, że zużywając uzyskaną korzyść pozwana powinna była liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu.

Art. 409 k.c. wskazuje, iż obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu.

Z powyższego przepisu wynika zatem, że przesłankami wygaśnięcia obowiązku zwrotu są zużycie lub utrata korzyści, dokonujące się w kwalifikowany i obiektywny sposób, a także brak świadomości okoliczności wskazujących na istnienie obowiązku zwrotu. Nie każde zużycie lub utrata prowadzi więc do wygaśnięcia zwrotu, ale tylko takie, które w sposób wymierny i dający się obiektywnie ustalić powoduje ustanie wzbogacenia, a nadto nie towarzyszy mu określony stan wiedzy wzbogaconego.

O zakresie zwrotu świadczenia nienależnego decyduje powinność przewidywania obowiązku zwrotu. „Powinność” oznacza zarówno sytuację, w której zobowiązany do zwrotu wiedział, że korzyść mu się nie należy, jak również sytuację, gdy co prawda był subiektywnie przekonany, iż korzyść mu się należy, lecz na podstawie okoliczności sprawy obiektywnie powinien się liczyć z możliwością obowiązku zwrotu (por. J. Pietrzykowski, w: Komentarz 1972, s. 966; K. Pietrzykowski, w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I, 2008, s. 1190); wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2010 r. II PK 246/09, LEX nr 574533).

Sąd Odwoławczy podziela ocenę Sądu Okręgowego, że pozwana do czasu zawarcia umowy sprzedaży ziemi, powinna była liczyć się z obowiązkiem zwrotu tych środków i pochopnie ich nie rozdysponowywać.

Wbrew zarzutom apelującej, z zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym dowodów bankowych w postaci potwierdzeń przelewów, w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że kwota 80.000 została uiszczona na rzecz pozwanej tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży, co oznacza, że na pozwanej ciążyła powinność liczenia się z obowiązkiem zwrotu nienależnego świadczenia.

Powyższe przemawia tym samym za uznaniem, że w niniejszej sprawie zaistniał obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia.

W konsekwencji ustalenia, że pozwana powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu zaliczki w kwocie 80.000 zł za całkowicie bezzasadne uznać należy zarzuty apelacji dotyczące naruszenia art. 409 k.c. w sytuacji gdy doszło do zużycia korzyści, zaś wskutek wydatków nie doszło do przysporzenia majątkowego ani umniejszenia pasywów.

W odniesieniu do zarzutu pozwanej naruszenia z art. 411 pkt 2 k.c. poprzez przyjęcie, że spełnienie świadczenia nie czyni zadość zasadom współzycia społecznego, w sytuacji gdy nieruchomości pozwanej została zajęta bez jej wiedzy, wbrew jej woli, a dopiero potem spółka przystąpiła do prowadzenia z pozwaną rozmów, a co więcej, pozwana w skutek działań spółki utraciła możliwość stworzenia ostoji leśnej i zarobkowania, a ponadto nie otrzymała od spółki innego wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości, wskazać należy, że argumentacja pozwanej nie znajduje oparcia w stanie faktycznym sprawy.

Pozwana pomija, że o zaoraniu jej gruntu dowiedziała się o już po dwóch tygodniach i pomimo tego po ustaleniu warunków sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki (...), udzieliła tej spółce pozwolenia na korzystanie z gruntu. Pozwana nie występowała do spółki o zapłatę należności za korzystanie z gruntu, ani też nie dochodziła roszczeń windykacyjnych. Ponadto pozwana w swoich twierdzeniach bezzasadnie pomija, że w okresie korzystania przez spółkę (...) z jej gruntu, otrzymywała ona dopłaty unijne a także nie ponosiła nakładów finansowych na koszenie łąki.

W orzecznictwie podkreśla się, że przepis art. 411 pkt 2 k.c. należy interpretować w ten sposób, że w świetle zasad współzycia społecznego trafne jest także świadczenie uzasadnione względami słuszności, co pozwala na uwzględnienie

sytuacji jednostkowych, jakie dotąd nie występowały i w odniesieniu do których nie ukształtowały się jeszcze powszechnie akceptowane, obiektywne zasady (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 lipca 2010 roku, sygn. akt I ACa 559/10, Lex nr 756658).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach sprawy brak jest podstaw do zastosowania powyższego przepisu.

Pozwana otrzymując od upadłej spółki kwotę 80.000 zł spowodowała powstanie bezpodstawnej korzyści dla siebie, przy jednoczesnym uszczerbku w majątku spółki. Zgodnie z treścią umowy stron korelatem zobowiązania spółki zapłaty ceny sprzedaży było zobowiązanie wzajemne pozwanej. W związku z tym, że ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży, pozwana nie miała prawa do żadnego świadczenia od powoda.

Nie można również pominąć, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z tej przyczyny, że pozwana podnosiła cenę sprzedaży gruntu rolnego, do poziomu znacznie przewyższającego cenę, którą sama za nią uiściła 12.000 zł.

Zdaniem Sądu Odwoławczego powyższe zachowanie pozwanej świadczyły o tym, że po stronie pozwanej brak było woli wykonania istniejącego porozumienia.

Taka sytuacja dawała powodowi pełne prawo do skutecznego żądania zwrotu zaliczki uiszczonej przez upadłą spółkę na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W sprawie istotnym jest bowiem to, że spółka (...) świadczyła na rzecz pozwanej i cel tego świadczenia nie został osiągnięty. Dlatego też prawidłowo Sąd Okręgowy orzekł o obowiązku zwrotu kwoty 80.000 zł, określając termin zapłaty odsetek na dzień 26 stycznia 2010 roku, tj. po upływie terminu zapłaty wyznaczonego przez powoda w wezwaniu pozwanej do zapłaty z dnia 5 stycznia 2010 roku.

Analogicznie należy odnieść się do zarzutu pozwanej naruszenia art. 5 k.c.

Zdaniem Sądu Odwoławczego wszystkie ustalone w sprawie okoliczności faktyczne nie dają żadnych podstawy do przyjęcia, że roszczenie powoda pozostaje w sprzeczności z art. 5 k.c., gdyż brak jest wystarczających dowodów do przyjęcia, że zawarcie przez strony umowy nastąpiło w celu pokrzywdzenia pozwanej, z naruszeniem zasad współzycia społecznego.

Zgodnie z ogólnymi regułami dowodowymi z art. 6 k.c. fakty te winny zostać wykazane przez pozwaną, a zdaniem Sądu Apelacyjnego z materiału dowodowego, sprzeczność działania powoda z zasadami współzycia społecznego w żaden sposób nie wynika.

Nie można uznać, że żądanie przez powoda zwrotu zaliczki na poczet ceny sprzedaży jest krzywdzące dla pozwanej, skoro nie doszło do wykonania przedwstępnej umowy sprzedaży i przeniesienia na rzecz upadłej spółki własności ziemi.

Przeciwnie to pozwana odstępując od poczynionych ustaleń w zakresie ceny sprzedaży nieruchomości i domagając się ponad dwukrotnie większej ceny zachowała się nielojalnie wobec spółki (...) i naruszyła zaufanie kontrahenta.

W tym stanie rzeczy, zarzut wadliwego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy niniejszej sprawy, uzasadniony naruszeniem art. 5 k.c., należało uznać za bezzasadny.

Przechodząc do oceny zarzutów apelującej dotyczących nieuwzględnienia zarzutu potrącenia, wskazać należy, że dopuszczalność potrącenia ustawowego uzależniona jest od współistnienia ustawowo określonych przesłanek. Pierwszą z nich jest wzajemność wierzycelności, to jest, by potrącający był równocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem swego wierzyciela. Dalej jednorodzałość świadczeń obu wierzycelności. Kolejną przesłanką potrącenia jest wymagalność obu wierzycelności, co oznacza, że jeden i drugi wierzyciel mogą nawzajem żądać od siebie spełnienia należnych im świadczeń. Ponadto obie potrącane wierzycelności powinny być zaskarżalne, tj. powinny nadawać się do dochodzenia przed sądem lub w innym organem państwowym. (G. Bieniek (red.), Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom I, Warszawa 2005, s. 610-614).

Konieczną przesłanką potrącenia jest istnienie wierzytelności. Zarzut potrącenia jest formą dochodzenia roszczenia zrównaną w skutkach z powództwem. Podlega zatem wymaganiom stawianym wobec pozwu co do określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie oraz wskazania dowodów. W szczególności zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić swoją wierzytelność, wykazać jej istnienie i w kategorię sposób wyrazić wolę potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności (wyrok SN z dnia 20.10.2005 roku II CK 126/05 OSNC 2006/4/74; wyrok SN z dnia 18.04.2000 roku III CKN 720/98 LEX nr 51368).

Istota rozpoznania zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia sprowadza się zatem do oceny, czy pozwana w rzeczywistości dysponuje wymagalną wierzytelnością w stosunku do spółki (...), czy faktycznie po stronie spółki w stosunku do pozwanej istnieją zobowiązania, które ona wskazuje składając oświadczenie o potrąceniu, a które mogłyby stanowić przedmiot potrącenia, skutkiem którego doszłoby do umorzenia należności pozwanej wobec powoda.

W toku ponownego postępowania przed Sądem pierwszej instancji D. K. zgłosiła zarzut potrącenia jej wierzytelności z wierzytelnością powoda oparty na trzech różnych podstawach: w kwocie co najmniej 60.000 zł z tytułu czynszu dzierżawnego za lata 2009 - 2010; w kwocie co najmniej 80.000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanej w latach 2006 – 2010 oraz w kwocie co najmniej 80.000 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

Zdaniem Sądu Odwoławczego prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwana nie udowodniła istnienia żadnej z wierzytelności przedstawionych do potrącenia wierzytelnością powoda.

W konsekwencji ustalenia, że pozwana nie zawarła ze spółką (...) umowy dzierżawy, brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwana dysponuje wymagalną wierzytelnością w stosunku do spółki (...) z tytułu czynszu dzierżawnego.

Z kolei twierdzenie pozwanej o istnieniu wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości pozostaje w sprzeczności z poczynionym ustaleniem, że tytuł prawny do korzystania przez spółkę (...) z nieruchomości pozwanej stanowiła zawarta z pozwaną umowa użyczenia gruntu stanowiącego przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży.

Natomiast w odniesieniu do twierdzeń pozwanej dotyczących wierzytelności wynikającej z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej, wskazać należy, że pozwana nie udowodniła żadnej z koniecznych przesłanek warunkujących odpowiedzialność odszkodowawczą spółki (...).

Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które mogłyby świadczyć o poniesieniu jak i wysokości szkody wskutek niemożności korzystania i gospodarczego wykorzystania przez pozwaną jej nieruchomości, utracenia możliwości zarobkowania wskutek niemożności stworzenia ostoje leśnej oraz prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego, w związku z czym brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania zasadności dochodzenia przez powódkę kwoty 80.000 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

W konsekwencji, niewątpliwie nie mógł zatem zostać uwzględniony zarzut potrącenia wierzytelności wynikającej z treści art. 390 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

Pozwana poza własnymi twierdzeniami, nie przedstawiła dowodów na istnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, z których wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne.

Z tego też względu bezprzedmiotowe jest prowadzenie rozważań dotyczących ewentualnej szkody poniesionej przez pozwaną z tytułu niewykonania zobowiązania z wynikającego z umowy przedwstępnej sprzedaży.

W ocenie Sądu Apelacyjnego całkowicie bezzasadnymi pozostawały sformułowane w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego, w szczególności zaś art. 410 k.c.

W realiach analizowanej sprawy, mając na względzie prawidłowo zebrany i oceniony przez Sąd Okręgowy materiał dowodowy, Sąd Apelacyjny ponownie podkreśla, że w całości podziela stanowisko i argumentację prawną tego Sądu wyrażoną obszernie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Porównanie twierdzeń pozwanej prezentowanych w toku postępowania dotyczących podstaw zarzutu potrącenia, a także wywody apelacji dowodzą niespójności argumentacji i niejako dopasowywania składanych oświadczeń jedynie na potrzeby niniejszego procesu.

Pozwana nie uprawdopodobniła, zgodnie z obowiązkiem, jaki łączy się z zastosowaniem art. 381 k.p.c., ażeby zawnioskowane w postępowaniu apelacyjnym dowody nie mogły być powołane przed Sądem I instancji. Dlatego też zgodnie z art. 381 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowody złożony przez pozwaną w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny nie podzielił argumentacji pozwanej, że w sprawie zachodziły szczególne okoliczności uzasadniające zastosowanie art. 102 k.p.c. i odstąpienie od obciążania pozwanej kosztami procesu należnego powodowi oraz nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Reasumując, Sąd Apelacyjny wyraża pogląd, iż zapadły w sprawie wyrok nie poddaje się krytyce zaprezentowanej w apelacji, a argumenty skarżącej, w żaden sposób nie zmieniają oceny tego rozstrzygnięcia, jako odpowiadającego prawu.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ((Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 r. z późn. zm.).

SSA D. Rystał SSA W. Kaźmierska SSA H. Zarzeczna