

Sygn. akt I Ca 294/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2020 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Barbara Bojakowska

Sędziowie Elżbieta Zalewska-Statuch

Katarzyna Powalska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 12 października roku w S.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa B. K. i M. K.

przeciwko K. T.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli

z dnia 2 czerwca 2020 roku, sygnatura akt I C 1276/19

**oddala apelację.**

**Sygn. akt I Ca 294/20**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli oddali powództwo M. K. i B. K. skierowanie z przeciwko K. T. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności i zasądził zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej 5417 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania poniesionych w sprawie (pkt 1 i 2).

**Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski, których istotne elementy przedstawiają się następująco:**

19 lipca 2011 roku K. T. oraz M. K. i B. K. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) zabudowanej lokalem o powierzchni 77 m<sup>2</sup> ustalając cenę zakupu na 225000 zł oraz prognozowany termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży na styczeń 2012 roku. Zapłata należności miała nastąpić w transzach 20000 zł gotówka w dacie zawarcia umowy, 10000 zł przelewem na rachunek bankowy i 35000 zł przy podpisaniu umowy oraz pozostałe 160000 zł w ratach miesięcznych nie mniejszych niż 2500 zł, zwiększonych o wysokość oprocentowania kredytu hipotecznego zaciągniętego przez kupujących w Banku (...) w Ł., które na dzień podpisania umowy wynosiło

9%. Zawierając umowę przedwstępną powódka uiszczyła sprzedającym 30000 zł, na poczet ceny zakupu, z czego 10000 zł w formie przelewu na rachunek bankowy.

Pozwana pismem z 16 kwietnia 2014 roku złożyła sprzedającym oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej powołując się na nieposiadanie przez powodów dokumentacji dotyczącej przebudowy budynku, w następstwie której doszło do powstania samodzielnego lokalu, który miała kupić.

Umowa najmu lokalu z 15 lipca 2011 roku, na mocy której K. T. objęła we władanie lokal o powierzchni 35 m<sup>2</sup> nakładała na nią obowiązek zapłaty czynszu w wysokości 600 zł miesięcznie. Najem nie został wypowiedziany przez wynajmującego, mimo, że pozwana faktycznie nie płaciła czynszu za najem, a wynajmujący nie żądali jego płatności. 24 marca 2015 roku K. T. złożyła M. K. i B. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2015 roku. 30 kwietnia 2015 roku jedyny lokal, jaki pozwana zajmowała w nieruchomości powodów, został wydany pełnomocnikowi powodów i sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy.

15 kwietnia 2015 roku M. K. i B. K. wystąpili do Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej skierowanym do K. T. dochodząc od niej zapłaty 108360 zł z tytułu bezumownego korzystania przez nią z lokalu o powierzchni 90 m<sup>2</sup> położonego w Z. przy ulicy (...). Pełnomocnik zawiązanej K. T. nie wyraził gotowości zawarcia ugody 05 maja 2015 roku.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o zgromadzony w aktach sprawy osobowy i nieosobowy materiał dowodowy. Sąd w całości uznał za wiarygodne złożone do akt sprawy dokumenty prywatne i urzędowe wobec braku okoliczności podważających ich wiarygodność. Powodowie nie udowodnili dla sądu, aby przysługiwała im wymagalna, nieprzedawniona wierzytelność wobec pozwanej, która mogliby potrącić. Pozwana wykazała dokumentami prywatnymi, że jedyny lokal należący do powodów jaki posiadała został jej oddany do użytku na podstawie umowy najmu. Umowa ta została rozwiązana z dniem 30 kwietnia 2015 roku i od tej daty biegł powodom termin do dochodzenia roszczenia o zapłatę czynszu za okres najmu lokalu. M. i B. K. nigdy nie wystąpili z takim roszczeniem wobec K. T.. W sprawie Co 365/15 zgłosili żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu o powierzchni 90 m<sup>2</sup>, którego nigdy K. T. nie posiadała.

Według sądu powództwo jako bezzasadne podlega oddaleniu.

Zwrócono uwagę na służą dwa rodzaje obrony przed egzekucją, odniesiono się do powództw przeciwegzekucyjnych, powołując się na art. 840 k.p.c., art. 841 k.p.c. i z art. 842 k.p.c. i wskazując, że powodowie wnieśli o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności powołując się na spełnienie świadczenia poprzez potrącenie.

Kolejno sąd odniósł się do wyroku Sądu Najwyższego z 10 lutego 2012 r. (II CSK 314/11, Lex nr 1130158), w którym wskazano, że dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanej wierzytelności, a w związku z treścią art. 502 k.c. także wskazania, kiedy powstały potrącanie wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie powołanego przepisu przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Rozstrzygające znaczenie w rozumieniu tego przepisu ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia, a ta możliwość występuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki z art. 498 § 1 k.c.

Dla sądu, z powyższego wynika, że rzeczą powodów było wykazanie, że przysługiwała im wierzytelność o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, za jaki okres i wysokości, celem udowodnienia, że dokonanie potrącenia było możliwe. Tego powodowie zdaniem sądu nie wykazali. Według sądu powodom nie przysługiwało wobec pozwanej żadne roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, bowiem K. T. nigdy nie władała lokalem powodów bez tytułu prawnego. Pozwana posiadała bowiem lokal powodów przy ulicy (...)

jako najemca i powodowie mieliby ewentualne roszczenie wobec niej o zapłatę czynszu najmu za najem lokalu. To roszczenie jak słusznie wskazał pełnomocnik pozwanej uległo w ocenie sądu przedawnieniu z dniem 1 maja 2018 roku.

Najem został rozwiązany z dniem 30 kwietnia 2015 roku, zatem roszczenie o zapłatę zaległego czynszu uległo przedawnieniu z upływem 3 lat od tej daty czyli 1 maja 2018 rokiem.

Kolejno sąd w oparciu o art. 123 § 1 k.p.c. i art. 124 § 1 k.p.c. odniósł się do kwestii przerwanie biegu terminu przedawnienia i podniósł, że powodowie nigdy nie wystąpili o zapłatę czynszu. Zainicjowali tylko postępowanie o zawezwanie do próby ugodowej o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Nawet gdyby przyjąć dla sądu, że postępowanie to mogło przerwać bieg terminu przedawnienia to zakończyło się ono 5 maja 2015 roku, a więc nawet gdyby zaliczyć przerwanie to ostateczny termin przedawnienia roszczeń powodów wobec pozwanej nastąpił z dniem 6 maja 2018 roku.

Dlatego też uznano, że zastosowanie art. 502 k.c. w zw. z art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 499 k.c. nie prowadzi do oczekiwanych przez powodów skutków w postaci uwzględnienia zarzutu potrącenia.

W oparciu o art. 499 zd. 2 k.c. i art. 502 k.c. sąd stwierdził, że oświadczenie złożone przez powodów o potrąceniu nie mogło wywołać skutku prawnego. Aby jednak można było uznać, iż potrącenie było skuteczne, powodowie musieliby wykazać według sądu, że oświadczenie o potrąceniu dotyczyło wierzytelności, która im rzeczywiście przysługiwała.

Następnie sąd zwrócił uwagę na wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 23 lipca 2015 r., I ACa 291/15 i stwierdził, że jak wskazano wyżej powodowie nie udowodnili istnienia swojej wierzytelności i dlatego zarzut potrącenia ostatecznie nie mógł być skuteczny, zarówno wobec niespełnienia przesłanek z art. 498 § 1 k.c., czyli niewykazania istnienia wierzytelności wzajemnej.

Sąd wskazał, że wierzytelność pozwanej wynikająca z wyroku Sądu Rejonowego w Z. z 20 listopada 2018 roku sygn. akt I C 471/18 oraz wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z 25 września 2019 roku sygn. akt I Ca 281/19 istnieje i ewentualne potrącenie obu wierzytelności było możliwe po 20 listopada 2018 roku, a najpóźniej 25 września 2019 roku wówczas jednak ewentualna wierzytelność powodów wobec pozwanej była przedawniona.

Mając na uwadze powyższe sąd oddalił powództwo orzekając o kosztach oparcia o art. 98 k.p.c.

**Apelację** od powyższego złożyli powodowie, zaskarżając wyrok w całości.

Skarżący nie zgodzili się z przedmiotowym wyrokiem, gdyż w ich ocenie sąd pozbawił ich możliwości wzięcia udziału w sprawie i obrony, oraz nie rozpoznał istoty tej sprawy i ich argumentów, opierając się wyłącznie o nieprawdziwe oświadczenia drugiej strony i akta innej sprawy, którą ten sam sędzia sobie prowadził, na co nie wyrazili zgody.

Według skarżących sąd oparł się nie błędach oczywistych i logicznych, jeśli tylko by chciał prowadzić postępowanie tj.:

1/ brak ustanowienie dla nich pełnomocnika z urzędu w czasach pandemii, gdzie jak pisała do sądu każde wyjście przy jej chorobie kończy się śmiercią i trudność w tej sprawie, spowodowało, że sąd pozbawił ich możliwości obrony i wzięcia czynnego udziału w sprawie. Sądowi było to na rękę, bo przeprowadził rozprawę tylko z jedną stroną i zgodnie z tym co prowadził w innych sprawach na co się nie zgadzają,

2/ większość ustaleń jest ustaleniami sądu prowadzonymi przez sędziego w innym postępowaniu nie mającymi żadnego znaczenia w tej sprawie, jak np. ustalenia w zakresie decyzji o podziale nieruchomości i inne.

3/ ustalił i ocenił błędnie, iż nie było żadnego bezumownego korzystania z nieruchomości, pomimo, iż rzekomy najem tego samego lokalu dotyczył 35 m<sup>2</sup>, podczas gdy lokal zajmowany na gabinet stomatologiczny - co można rzetelnie zmierzyć - wynosił 90 m<sup>2</sup>, a umowa przedwstępna dotyczyła 77m<sup>2</sup> (dowód: rys budynku strony pozwanej, rzut gabinetu stomatologicznego na potrzeby pozwoleń), a zatem nawet przy rozsądnym rozumowaniu pozwana zajmowała lokal bez umowy co do co najmniej 42 m<sup>2</sup> i co najmniej od kiedy nie doszło do umowy właściwej – tj. zgodnie z umową przedwstępną do końca stycznia 2012 r. Już w samej umowie najmu (gramatyka) wskazują, że lokal znajduje się „na parterze budynku” - czyli budynek musi mieć piętro. W umowie przedwstępnej kupna sprzedaży mamy zapis: Lokal znajduje się w parterowej części nieruchomości. Mamy więc zupełnie inną składnię niż w umowie najmu. Jest wysoka część nieruchomości oraz parterowa część nieruchomości.

4/ ustalił i ocenił błędnie, że najmowany budynek „na parterze” był budynkiem adaptowanego lokalu na gabinet stomatologiczny podczas był to inny lokal w pomieszczeniach na parterze budynku piętrowego (dowód, rys budynku strony pozwanej Budynek A) W 2011 r. Państwo T. zgłosili chęć zakupu lokalu na gabinet.

My mieliśmy budynek gospodarczy, parterowy, który początkowo nie miał ani okien, wylewek, hydrauliki itd. Ich budynek jak wcześniej mówiłam był bez okien, wylewek itd. Więc nie mieli gdzie przechowywać pudeł, których było sporo. Dlatego sporządzili umowę najmu z synem B. (współwłaścicielem nieruchomości), z którym znali się wcześniej. Z nim podpisali umowę najmu, o czym nie wiedziała. Umowa ta dotyczyła lokalu sąsiadującego z ich przyszłym gabinetem ale w przylegającym, odrębnym wielopiętrowym budynku na jego parterze o pow. 35m<sup>2</sup>. Umowa została spisana na 600 zł miesięcznie.

P. T. nie zapłaciła ani jednej zaległości za wynajem. Pod koniec 2011 roku opróżnili wynajmowany lokal w budynku przylegającym-piętrowym nie płacąc nic i nie wypowiadając umowy. Skarżący do tego lokalu po modernizacji przeprowadzili się z 1 piętra na parter stając się sąsiadami zza ściany w 2012 roku.

5/ błędne ustalenie i ocena na podstawie wyłącznie zeznań pozwanej, że pozwana nie płaciła za najem bo pozwana czyniła nakłady na nieruchomości i powodowie nie żądali płatności. Sąd wiele lepiej dlatego powódka nie dochodziła należności niż ona i syn co nie jest prawdą.

6/ pominięcie okoliczności, iż w innych postępowaniach powodowie przedstawiali oświadczenie o potrąceniu należności za najem i uznanie tego roszczenia więc nie mógł sąd przyjąć je za przedawnione.

7/ pominięcie przepisów prawa, iż wierzytelności przedawnione mogą być potrącane i błędne przyjęcie, że powód nie miał wierzytelności i nie mogła być potrącona.

8/ błędne przyjęcie, że pozwani mieszkali na parterze budynku (dowód: zeznania świadków).

9/ nie przeprowadzenie dowodu z oświadczenie o potrąceniu.

10/ nie rozstrzygnięcie wniosków o przywrócenie terminów do złożenia zażalenie na odmowę ustanowienia pełnomocnika i rozstrzygnięcia zażalenia.

11/ błędne wyjaśnienie okoliczności gdyż prace trwały bardzo krótko, nieprawdą jest, że T. w marcu 2012 roku rozpoczęła prace wykończeniowe prace modernizacyjne pod gabinet (nie wykończeniowe) prowadziła wcześniej, a w marcu 2012

to już otworzyła gabinet. Nieprawdą jest, że p. K. nie mieli pieniędzy na podział działek (koszt to około 500 zł. na mapki) w marcu 2012 r. To T. chcąc ich „udobruchać” - nie mając pieniędzy na kupno - on był bezrobotny. Ona dopiero

zaczynała pracować - nie mieli zdolności kredytowej – w tym czasie kończyli budowę domu – na który mieli duży kredyt, a zgodnie z umową przedwstępną na poczet ceny mieli płacić im po 2500 zł + odsetki miesięcznie. Nie było żadnych opóźnień prac remontowo budowlanych, bo już dawno były zakończone i T. przyjmowała pacjentów po odbiorze Sanepidu.

12/ na jakiej podstawie sąd uważa, że T. z B. K. podpisała umowę najmu lokalu, który miała kupić. Lokal będący przedmiotem kupna -sprzedaży to nie jest lokal wynajęty.

13/ P. T. w 2011 roku brała leasing na U. Stomatologiczny i tam żądali umowę najmu. Jeśli lokal, w którym prowadziła działalność T. był przedmiotem najmu czy uwzględniła to w księgach rozliczeniowych.

14/ 5 lutego 2013 roku Starosta (...) nie wydał pozwolenia na przebudowę budynku handlowo-usługowego. P. T. samowolnie zmieniła charakter budynku z gospodarczego na usługowy otwierając gabinet a poza tym była niezdecydowana (jak zeznała przed sądem) czy w części nie zrobić mieszkalnego – sprawa I C 457/16. J. P. T. powiedziała, że to ona jest już posiadaczem i tak jak zrobiła odbiór Sanepidu tak wszelkie konieczne odbiory będzie sama robiła.

15/ nieprawdą jest, że budynek H. 20D nie ma dostępu do drogi publicznej, stoi bezpośrednio przy ulicy (...). Dlatego nie mogliśmy żądać od P. T. żadnej służebności, gdyż nie było takiej potrzeby i możliwości.

16/ nie musieli przedstawiać P. T. żadnych dokumentów, które doprowadziły ich do wydzielenia działki (...). Wystarczającym było, że takie wyodrębnienie nastąpiło przed planowanym aktem notarialnym. Jeśli chodzi o wyodrębnienie lokalu to nic takiego nie mogło mieć miejsca, bo nie ma na H. 20D żadnego lokalu, a jest budynek.

17/ po 5 latach P. T. będąc inwestorem żąda od K. jakiejś dokumentacji, którą sama powinna posiadać przystępując do modernizacji celem otworzenia gabinetu. Tak jak zleciła projekt architektowi (na 77m<sup>2</sup>) za, który do dzisiaj nie zapłaciła tak powinna wystąpić o inne dokumenty i pozwolenia.

18/ czy P. T. czyniła nakłady na 35 m<sup>2</sup>, czy na 77m<sup>2</sup>, które to metry wg. P. T. nie wiedzą do dzisiaj z przodu z tyłu czy na środku budynku. W jaki sposób powiększyła P. T. lokal z 35m<sup>2</sup> na 77m<sup>2</sup>. Co z działką, dlaczego w umowie najmu nie ma zapisu o działce.

19/ strona 5. 30 kwietnia 2015 roku budynek na H. 20D był rzeczywiście jedyną nieruchomością jaką zajmowała T.. Lokal (...)m<sup>2</sup> w wysokim budynku był oddany właścicielom znacznie wcześniej, bo już pod koniec 2011 roku.

20/ pani T. była w posiadaniu budynku (...) o pow. zabudowy 90 m<sup>2</sup>. Nieruchomość ta została wydana sprzedającym 30 kwietnia 2015 roku.

21/ od chwili podpisania umowy przedwstępnej do dnia oddania budynku sprzedający zażądali opłaty za bezumowne korzystanie,

22/ nie prawdą jest też ustalenie, iż przygotowanie lokalu gospodarczego do zakupu (umowa przedwstępna kupna sprzedaży) były wykonane długo i niezgodnie przez powodów, gdyż prawa zgodnie z umową wykonaliśmy wszystkie i zobowiązania terminowo

i bez zastrzeżeń – należy przypomnieć, że w 2012 r. w marcu pani T. prowadziła już działalność gospodarczą w całym lokalu.

23/ zarzucili nie przesłuchanie świadków których mają na fakt jaki lokal był zajmowany na najem, gdzie mieszkali, ile zajmowali i kiedy pozwani.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy by sąd zajął się sprawą rzetelnie i bezstronnie lub zmianę tego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz wyłączenie sędziego Izabeli Matusiak z uwagi na prowadzenie innych spraw pomiędzy P. T. a nimi i wyrobienie sobie subiektywnego stanowiska co wpływa na rzetelność i bezstronność sędziego i przeprowadzenie wskazanych dowodów.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja co do zasady nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Kontrola instancyjna nie wykazała zasadniczych uchybień przepisom prawa, chociaż należy zgodzić się z apelującymi, że część swych ustaleń Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o dowody przeprowadzone w innych sprawach, które toczyły się lub jeszcze toczą pomiędzy tymi samymi stronami. Samo posiłkowanie się dowodami i innych spraw nie jest zakazane, a nawet dopuszczone przez prawo, ale brak jest w aktach sprawy chociażby zarządzenia o załączeniu akt spraw, w których dowody te były przeprowadzone i wezwania stron do ustosunkowania się do tych dowodów. Uchybienie to nie miało jednak wpływu na samą treść rozstrzygnięcia, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

Odnosząc się już do poszczególnych zarzutów zawartych w apelacji należy stwierdzić, że żądanie wyłączenia sędziego, który wydał zaskarżony wyrok jest bezprzedmiotowe.

Przypomnieć należy, że wyłączenie sędziego na wniosek strony nie nastąpi gdy strona poweźmie jakiegokolwiek wątpliwości co do bezstronności sędziego rozpoznającego sprawę, ale dopiero wówczas gdy ujawnią się uzasadnione wątpliwości co do bezstronności sędziego (art. 49 k.p.c.). W realiach rozpoznawanej sprawy zarzuty dotyczące wyłączenia sędziego pojawiły się dopiero w apelacji, a więc są spóźnione. Sam natomiast fakt, że sędzia Izabela Matusiak wydawała już wyrok z udziałem powodów i pozwanej, nie powoduje jej wyłączenia, ani z mocy ustawy, ani na wniosek.

Nie można też zgodzić się z twierdzeniami skarżących, że w niniejszej sprawie pozbawiono ich możliwości wzięcia udziału w sprawie i obrony.

Przy ocenie, czy doszło do pozbawienia strony możliwości działania, trzeba najpierw rozważyć, czy nastąpiło naruszenie przepisów procesowych, następnie zbadać, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość strony do działania w postępowaniu, wreszcie ocenić, czy pomimo zaistnienia tych przesłanek strona mogła bronić swych praw w procesie. Dopiero w razie kumulatywnego spełnienia wszystkich tych warunków, można uznać,

że strona została pozbawiona możliwości działania (patrz: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 1 czerwca 2012 r., II PK 259/11, Lex nr 1243021). Ponadto wskazać należy, że pozbawienie strony możliwości obrony swych praw należy oceniać przez pryzmat konkretnych okoliczności sprawy, a w każdym razie nie można go wiązać tylko z sytuacją całkowitego wyłączenia strony od udziału w postępowaniu. Pozbawienie możliwości obrony swych praw przez stronę polega na tym, że strona na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutki tych wadliwości nie mogły być usunięte na następnych rozprawach przed wydaniem w danej instancji wyroku (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 7 listopada 2007 r., sygn. akt II CSK 339/07, Lex nr 485859).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy trzeba zauważyć, że to działania samych powodów doprowadziły do sytuacji procesowej, w której się znaleźli. Powodowie bowiem nie stawiali się na terminy rozprawy, o których byli prawidłowo zawiadamiani.

Samo w sobie występowanie okresu pandemii nie może być również argumentem przemawiającym za ustanowieniem pełnomocnika z urzędu. Skarżący w sprawie wystąpili z takim wnioskiem, który został negatywnie rozpatrzony. Nie skorzystali jednak z przysługującego im prawa procesowego dotyczącego zaskarżenia tego orzeczenia, a wniosek o przewrócenie im terminu do złożenia zażalenia nie został uwzględniony.

Wobec tego wszystkie decyzje procesowe sądu I instancji odnośnie przebiegu postępowania oraz ustanowienia pełnomocnika z urzędu należy uznać za prawidłowe. Pomimo wiedzy o braku ustanowieniu dla nich pełnomocnika, powodowie nie stawiali się na wyznaczony przez sąd termin rozprawy i nie zgłaszali żadnych wniosków dowodowych.

Nie był też słuszny zarzut skarżących dotyczący nierozpoznania przez sąd istoty sprawy. Ocena, czy sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania, czy błędów w związku z subsumpcją ustalonych faktów pod normę materialnoprawną. Przez pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy" w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. uważa się zatem nierozstrzygnięcie o żądaniu strony, czyli niezalążnienie przedmiotu sporu, całkowite zaniechanie wyjaśnienia istoty lub treści spornego stosunku prawnego. Wykładnia językowa, systemowa i funkcjonalna tego zwrotu pozwalają na przyjęcie, że wszelkie inne wady rozstrzygnięcia, dotyczące naruszeń prawa materialnego, czy też procesowego (poza nieważnością postępowania i nieprzeprowadzeniem postępowania dowodowego w całości), nie uzasadniają uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 23 września 2016 roku, sygn. akt II CZ 73/16).

Wbrew skarżącym Sąd Rejonowy rozpoznał istotę sprawy, ustalił bowiem stan faktyczny, którego to subsumpcji dokonał pod normę prawa materialnego odnoszącego się do kwestii pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności.

Odnosząc się natomiast do zarzutów skarżących dotyczących kwestionowania przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, to jak już zaznaczono to uprzednio, część ustaleń sądu opiera się na dowodach przeprowadzonych w innych sprawach, toczących się z udziałem tych samych stron, co stanowiło naruszenie zasady bezpośredniości, ale w znacznej części ustalenia te nie miały znaczenia w tej sprawie. Zresztą sam fakt zawarcia umowy przedwstępnej, jej warunków i odstąpienie od umowy przez pozwaną nie są między stronami sporne.

Należy też zwrócić uwagę, że z powodu zupełnej bierności powodów przed sądem pierwszej instancji, sąd ten dysponował tylko dokumentami przedstawionymi przez pozwaną i jej zeznaniami. Trudno więc zarzucać sądowi, że dał jej wiarę, przy braku sprzeciwu strony powodowej.

Skarżący ferując zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., nie przedstawili żadnych argumentów – poza własnymi twierdzeniami – przemawiających za tym, że Sąd Rejonowy powinien był inaczej ocenić zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

Określonej granicami art. 233 § 1 k.p.c. rzeczowej polemiki z oceną sądu nie może zastąpić przedstawieniem oceny własnej przeprowadzonych w sprawie dowodów i wynikających z niej wniosków w zakresie ustaleń, które to ustalenia (uznawane przez autora zarzutu za odpowiadające rzeczywistości stanowi rzeczy) są przeciwne ustaleniom faktycznym dokonany przez sąd.

Zarzut ten nie jest usprawiedliwiony nawet wówczas, gdy wnioski w zakresie ustaleń sformułowane przez apelującego – oparte na dowodach zgromadzonych w postępowaniu rozpoznawczym były równie usprawiedliwione jak te, które chociaż odmienne, sformułował sąd na potrzeby orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej, gdyż swobodna ocena dowodów jest bowiem jednym z podstawowych atrybutów kompetencji jurysdykcyjnej sądu rozstrzygającego sprawę.

Analizując natomiast uzasadnienie zarzutów apelacji i załączniki, należy zauważyć, że skarżący dopiero w apelacji podejmują polemikę z zarzutami zawartymi w odpowiedzi na pozew i przedstawiają wnioski dowodowe, które miałyby przeczyć ustaleniom sądu pierwszej instancji, co jest działaniem spóźnionym.

W tym miejscu należy przypomnieć, że istotą w tej sprawie było wykazanie, że powodom przysługuje wobec pozwanej wierzytelność, która nadaje się do potrącenia z wierzytelnością pozwanej.

Powodowie wskazali, że z wniosku pozwanej prowadzone są przeciwko nim egzekucje w sprawach KM 851/19, Km 253/18, Km 3178/18, Km 488/19 przez komornika sądowego A. N. oraz Km 2755/19 komornika sądowego J. K. . Skarżący w pozwie i piśmie uzupełniającym wskazywali kwotę 59.954,79 zł do potrącenia, która miała wynikać z oświadczenia o potrąceniu, które skierowali do pozwanej do kwoty 10.455,23 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ( d. pozew k 2 i pismo k 20). Z informacji uzyskanej od komornika N. wynikało, że nie prowadzi żadnych postępowań z wniosku K. T. ( d. pismo 44). Pozwana w odpowiedzi na pozew nie uznawała powództwa i podnosiła niewykazania przez powodów istnienia roszczenia do potrącenia oraz samego faktu potrącenia ( d. odpowiedź na pozew k 30 -31).

Powodowie byli wezwani do stawienia się na rozprawę oraz do złożenia dokumentu wzywającego pozwaną do zapłaty oraz złożenia oświadczenia o potrąceniu ( d. wezwanie k 65 i 64, wezwanie na rozprawę k 80). Nie złożyli wymaganych dokumentów ani też nie stawili się na rozprawę, mimo braku uzasadnionego powodu niestawiennictwa.

Skarżący dopiero w apelacji starali się w dalszym ciągu wykazywać okoliczności dotyczące spełnienia świadczenia poprzez potrącenie, załączając stosowny dokument z dowodem doręczenia ( k 116 i 118-119).

Odnosząc się zatem do zasadności żądania powodów trzeba przypomnieć, iż podstawy pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego zostały określone w przepisie art. 840 § 1 pkt 1 - 3 k.p.c. i tylko w tych ściśle określonych przypadkach sąd może pozbawić wykonalności tytuł wykonawczy.

Należy zwrócić uwagę, że w myśl art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może oprzeć powództwo także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, na zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zgłoszenie tego zarzutu w sprawie było z mocy ustawy niedopuszczalne, a także na **zarzucie potrącenia**.

Wbrew twierdzeniom apelacji, nie można zgodzić się z powodami, że wykazali oni, iż przysługuje im roszczenie wobec pozwanej, które nadawałoby się do potrącenia.

Bierność dowodowa powodów w postępowaniu pierwszoinstancyjnym doprowadziła, że sytuacji, że utracili oni prawo powoływania się na nowe okoliczności w postępowaniu odwoławczym. Tym bardziej skarżący nie wykazali w żaden sposób, że nie mogli skorzystać z załączonych do apelacji dowodów przed sądem I instancji. Dlatego też, dowody te zostały pominięte przez Sąd Okręgowy na mocy art. 381 k.p.c. Już tylko z tego powodu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wobec tego zgodzić się trzeba z twierdzeniami Sądu Rejonowego zawartymi w uzasadnieniu, że powodowie nie tylko nie wykazali w aby przysługiwało im wobec pozwanej roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, gdyż pozwana była jego najemcą, a więc posiadała tytuł prawny do lokalu powodów., ale przede wszystkim nie przedłożyli przed sądem pierwszej instancji dokumentu o potrąceniu.

Sąd rejonowy dysponując tylko dokumentami załączonymi przez pozwaną oraz aktami sprawy o zawezwanie do próby ugodowej, próbował ustalić jakie roszczenie ewentualnie nadawałoby się do potrącenia.



Należy zgodzić się z sądem pierwszej instancji, że roszczenia o zapłatę czynszu najmu za najem lokalu, uległo przedawnieniu, z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu Sądu Rejonowego i dlatego nie ma potrzeby powielania tej argumentacji na etapie postępowania odwoławczego.

Brak jest jednak dowodu na stanowcze stwierdzenia Sądu rejonowego, że pozwana nie posiadała lokalu stanowiącego przedmiot umowy przedwstępnej, w żadnym zakresie, zważywszy na fakt, że protokół zdawczo- odbiorczy zdaje się dotyczyć lokalu stanowiącego przedmiot umowy przedwstępnej.

Ustalenia w tym zakresie nie mają jednak żadnego znaczenia w rozpoznanej sprawie, ponieważ jak już zaznaczono wyżej na etapie postępowania przed sądem pierwszej instancji nie przedłożono nawet oświadczenia o potrąceniu.

W związku z tym Sąd Okręgowy nie będzie odnosił się do zarzutów dotyczących oceny materiału dowodowego w części ustaleń. czy powodom przysługiwała wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania.

Nadto ubocznie należy stwierdzić, że samo oświadczenie o potrąceniu, załączone do apelacji jest tak ogólne, że nie mogłoby stanowić podstaw do umorzenia wierzytelności pozwanej. Poza wymogiem oświadczenia o potrąceniu, powodowie powinni zindywidualizować swoją wierzytelność i skonkretyzować jej zakres, czyli jakiej kwoty żądają z tytułu bezumownego korzystania, jakiego lokalu to dotyczy, za jaki okres oraz jakiej kwoty dochodzą z tytułu czynszu najmu. Samo wskazanie w oświadczeniu, że posiadają wierzytelność w wysokości 110.455,23 zł z tytułu bezumownego korzystania i najmu nie indywidualizuje i konkretyzuje wierzytelności, bez szczegółowego wskazania jaka kwota dotyczy czynszu za najem, a jak za bezumowne korzystanie, za jakie okresy i powierzchnię.

Mając zatem na uwadze regulacje prawne art. 502 k.c. w zw. z art. 498 § 1 k.c.

w zw. z art. 499 k.c. Sąd Rejonowy, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, prawidłowo uznał, że nie mogło w sprawie dojść do oczekiwanych przez powodów skutków w postaci uwzględnienia zarzutu potrącenia.

Należy też zauważyć, że w sprawie I C 451/16, z dokumentami której Sąd Okręgowy na żądanie powodów zapoznał się, a która dotyczy zwrotu nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomości powodów, także jest podnoszony ten sam zarzut potrącenia.

Reasumując, w związku z powyższym oraz mając na względzie rozważania dotyczące zakresu zastosowania regulacji art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. stwierdzić należy, że powodowie

na tej podstawie prawnej nie mogli żądać pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego będącego przedmiotem niniejszej sprawy. Powodowie nie wykazali, by po powstaniu tytułu wykonawczego zaistniało zdarzenie, wskutek którego roszczenie pozwanej wobec nich wygasło lub też nie mogło być egzekwowane, czy istniała by względem pozwanej wierzytelność nadająca się do potrącenia, co uzasadniałoby zastosowanie ww. przepisu.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy apelację powodów jako całkowicie nieuzasadnioną na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił, o czym orzeczono jak w sentencji.