

*Sygn. akt VI ACa 1886/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 9 czerwca 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Jolanta Pyżlak (spr.)*

*Sędzia SA – Ksenia Sobolewska - Filcek*

*Sędzia SO (del.) – Jadwiga Smołucha*

*Protokolant: – sekr.sądowy Paulina Czajka*

*po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa Z. M.*

*przeciwko A. K.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie*

*z dnia 3 lipca 2015 r.*

*sygn. akt III C 1315/14*

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

- a) *w punkcie drugim częściowo w ten sposób, że zasądza od A. K. na rzecz Z. M. dalszą kwotę 32 451 zł (trzydzieści dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt jeden złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty i oddala powództwo w pozostałym zakresie;*
- b) *w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od A. K. na rzecz Z. M. dalszą kwotę 2 805 zł (dwa tysiące osiemset pięć złotych) tytułem zwrotu części kosztów procesu;*
- c) *w punkcie piątym nakazuje pobrać od pozwanej A. K. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego (...) w W. kwotę 6 219 zł (sześć tysięcy dwieście dziewiętnaście złotych) tytułem części nieopłaconych kosztów sądowych;*
- d) *w punkcie szóstym nakazuje ściągnięcie od Z. M. z zasądzonego na jego rzecz świadczenia - na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego (...) w W. kwoty 1 755 zł (jeden tysiąc siedemset pięćdziesiąt pięć złotych) tytułem nieopłaconych kosztów sądowych;*

**II. oddala apelację pozwanej;**

**III. zasądza od A. K. na rzecz Z. M. kwotę 4 323 zł (cztery tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

*Sygn. akt VI ACa 1886/15*

# UZASADNIENIE

Powód Z. M. w pozwie wzajemnym z dnia 20 grudnia 2010, a następnie rozszerzonym pismem z dnia 30 maja 2014r. i wyłączonym do odrębnego rozpoznania, domagał się o zasądzenia od A. K. i J. B. (1) kwoty 159 470 zł ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tytułem zwrotu zapłaconej ceny po waloryzacji wg wartości nieruchomości oraz tytułem zwrotu nakładów. Ostatecznie żądanie wobec J. B. (1) cofnął, ale bez zrzeczenia się roszczenia, zaś pozwana nie wyraziła zgody na to cofnięcie. Powód cofnął również powództwo o zwrot wpłaconego podatku, ale pozwane nie wyraziły zgody na cofnięcie.

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2015r. w sprawie o sygn. akt III C 1315/14 Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie :

1. zasądził od pozwanej A. K. na rzecz Z. M. kwotę 91 486 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 45 750 zł od dnia 11 lutego 2010r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 45 736 zł od dnia 14 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałej części,
3. koszty procesu między Z. M. a A. K. wzajemnie zniósł,
4. zasądził od powoda na rzecz J. B. (1) kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
5. nakazał pobrać od pozwanej A. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego (...) w W. kwotę 4545,18 zł tytułem nieuiszczonych opłat,
6. nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego (...) w W. z roszczenia zasądzzonego na rzecz powoda Z. M. kwotę 3 428,82 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenie prawnej:

W dniu 14 września 1981r. Z. M. zawarł z A. K. nieformalną umowę nabycia nieruchomości stanowiącą część działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) (po podziale jako (...)), położną we wsi S. D. gm. N. za cenę 30.000 starych zł. Cena została uiszczona w dniu zawarcia umowy. Działka składała się z dwóch części: jednej stanowiącej grunt nadający się do uprawy, drugiej stanowiącej nieużytki. W dniu zawarcia umowy Z. M. objął nieruchomość w posiadanie. Z. M. ogroził działkę, na gorszej części działki wykopał staw. Dodatkowo, aby wykorzystywać całą nieruchomość rolniczo Z. M. nawiózł ok. 40 wywrotek ziemi i piachu z pobliskiej jednostki wojskowej oraz wyrównał teren. Ziemię, którą nawieziono, Z. M. uzyskał za darmo przy okazji budowy strzelnicy w Z.. Następnie na działce posadził krzewy i drzewa owocowe, uprawiał rośliny i warzywa. W latach 1978-2007 Z. M. zwracał A. K. należności z tytułu podatku od nieruchomości, które ona regulowała jako właścicielka nieruchomości. Do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości nie doszło. W dniu 9 kwietnia 2009r. A. K. darowała na rzecz J. B. (1) niezabudowaną działkę oznaczoną nr (...) o obszarze 0,1802 ha wydzieloną z pierwotnej działki nr (...). Po uprawomocnieniu się w dniu 19 maja 2011r. wyroku wydanego w sprawie sygn. akt I C 197/09 Z. M. wydał przedmiotową nieruchomość A. K. i J. B. (1).

Wartość działki (...) wynosi 52.138zł, zaś działki (...) 71.799zł, wartość nakładów polegających na nawiezieniu ziemi zaś 32.451 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, iż ustalił stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony, opinii biegłego oraz zeznań świadków. Sąd uznał za wiarygodne w większości zeznania przesłuchanych świadków, którzy zgodnie przyznawali, że powód zawarł umowę z pozwaną A. K. i korzystał z przedmiotowej nieruchomości rolniczo. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków B. S. i S. S., w zakresie jakim wskazali, że powód po objęciu nieruchomości we władanie nie poczynił żadnych naniesień. W ocenie Sądu w tej części zeznania świadków należało uznać za niewiarygodne, szczególnie biorąc pod uwagę, iż w 2009r. pozwane

wniosły o wydanie nieruchomości, więc powód nie miałby interesu w dokonywaniu nakładów, a ponadto z uwagi na fakt, że świadkowie spokrewnieni są z pozwaną (są jej dziećmi), mogło im zależeć na uzyskaniu korzystnego dla pozwanej rozstrzygnięcia, co nie pozostało bez wpływu na bezstronność relacji świadków. Jednocześnie zauważyć należy, iż zeznania pozostałych świadków niezależnie od siebie (nawet mając na uwadze przesłuchaną w charakterze świadka córkę powoda) wskazywały, iż powód dokonał stosownych naniesień, by móc użytkować działkę. W ocenie Sądu Okręgowego zeznania złożone przez strony również w zasadzie zasługiwały na uwzględnienie, aczkolwiek z uwagi na fakt, że zasadniczo stan faktyczny (poza nakładami) nie był kwestionowany, zeznania stron miały jedynie posiłkowe znaczenie dla dokonania istotnych ustaleń w rozpoznawanej sprawie. Faktem bowiem bezsprzecznym jest, iż powód na mocy nieformalnej umowy objął w posiadanie nieruchomości należącą do pozwanej A. K., uiszczył za nią określoną cenę, następnie nieprzerwanie do 2009r. korzystał z działki w sposób swobodny oraz, że nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości. Kwestia regularności, czy wysokości wpłat poczynionych tytułem zwrotu podatku od nieruchomości wobec cofnięcia roszczenia w tym zakresie pozostawała poza przedmiotem sporu. Zeznania w charakterze strony złożone przez J. B. (1) z uwagi na brak wiadomości w zakresie szczegółowych ustaleń pomiędzy powodem a pozwaną A. K. były nieprzydatne. Pozostałe okoliczności nie miały rozstrzygającego znaczenia dla istoty sprawy, gdyż kluczowym dowodem, wpływającym na faktyczne rozliczenia między stronami była sporządzona przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości opinia.

Sąd I instancji wskazał, iż oparł ustalenia stanu faktycznego na sporządzonej przez biegłego opinii, do której żadna ze stron nie wniosła umotywowanych zastrzeżeń, a strona pozwana cofnęła wniosek o jej uzupełnienie; wskazał, iż w ocenie Sądu nie było podstaw do działania z urzędu.

Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo co do zasady zasługiwało w części na uwzględnienie. Powód, który wszedł w posiadanie nieruchomości w związku z wykonaniem umowy sprzedaży nieruchomości zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego był posiadaczem w złej wierze, gdyż wiedział, że prawo własności na niego nie przeszło. W ocenie tego Sądu - było to posiadanie zależne, gdyż powód nie wykonywał samoistnego władztwa w rozumieniu art. 336 k.c., o czym świadczył fakt, że zwracał pozwanej wartość podatku od nieruchomości, którą ona uiszczała jako właścicielka przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Niedochowanie tej formy skutkuje sankcją nieważności bezwzględnej w myśl art. 73§2 k.c. Strony zawierając umowę miały pełną świadomość, że dla osiągnięcia skutku w postaci przejścia własności wymagane jest zachowanie odpowiedniej formy. Mimo to, powód uiszczył cenę na nabycia w wykonaniu zawartej umowy licząc, że w przyszłości strony zawrą odpowiednią umowę przenoszącą własność w formie aktu notarialnego. Z okoliczności sprawy wynika, iż strony czyniły starania, żeby do zawarcia umowy w przepisanej prawem formie doszło. Jednak bezsporną okolicznością jest fakt, że ostatecznie do zawarcia umowy przenoszącej własność zgodnie z art. 155 k.c. w zw. z art. 158 zd. 2 k.c. nie doszło, z przyczyn leżących po obu stronach umowy.

Sąd Okręgowy uznał, iż powód uiszczając cenę na poczet nabycia nieruchomości w wykonaniu nieważnej czynności prawnej, spełnił świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., zgodnie z którym świadczenie jest nienależne między innymi wówczas, gdy czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Nienależność świadczenia występuje również wtedy, gdy podstawa świadczenia odpadła lub jego zamierzony cel nie został osiągnięty. Stosownie zaś do treści art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Z art. 405 k.c. wynikają cztery ogólne przesłanki powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia: wzbogacenie jednego podmiotu, zubożenie drugiego podmiotu, związek przyczynowy pomiędzy wzbogaceniem a zubożeniem oraz brak podstawy prawnej dla wzbogacenia. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie zaistniały wszystkie wymienione przesłanki. Cel świadczenia nie został osiągnięty, gdyż nie doszło do zawarcia między stronami umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie wymaganej przez art. 158 k.c.

Bezpodstawne wzbogacenie w postaci nienależnego świadczenia występuje od samego początku bezwzględnie nieważnej czynności prawnej, czyli działania bez podstawy prawnej (*condictio sine causa*), przewidzianego w art.

410 § 2 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego jakkolwiek zawarta w formie zwykłej umowa sprzedaży nieruchomości nie wywołała skutku rzeczowego, to jednak dla wymagalności roszczeń o zwrot spełnionych świadczeń dokonanych w ramach realizacji zawartej umowy, powinna ona być postrzegana jako swoiste źródło stosunku obligacyjnego łączącego strony. Na treść tego specyficznego stosunku łączącego strony składało się przeniesienie posiadania w ramach swoistego nienazwanego prawa, w postaci możliwości korzystania przez nieformalnego nabywcę (tu: powoda) z nieruchomości za zgodą właściciela (tu: pozwanej A. K.), w zamian za korzystanie przez właściciela z pieniędzy uiszczonych przez nabywcę tytułem ceny. Do zwrotu wzajemnych świadczeń dokonanych w ramach tej nieformalnej umowy sprzedaży nie znajduje zastosowania art. 488 k.c., gdyż nie dotyczy on świadczeń już spełnionych (tak wyrok SN z dnia 29 czerwca 1999r. III CKN 264/98, LEX 50694). Zdaniem Sądu I instancji należało dać prymat woli stron, która ukształtowała sytuację faktyczną w sposób charakterystyczny dla wykonanych ważnych umów przeniesienia własności, co w okolicznościach sprawy stanowiło o powstaniu swoistego stosunku obligacyjnego, którego treść spowodowała wymagalność wzajemnych świadczeń o zwrot w terminie późniejszym niż moment spełnienia świadczenia. Dlatego też skutki umowy z dnia 14 września 1981r. należało oceniać nie tylko przez pryzmat art. 73§2 k.c. w zw. z art. 158 k.c., ale również przez wzgląd na skutki o charakterze obligacyjnym, które wywołało wykonanie powyższej umowy oraz fakt, że dla ich zaistnienia forma szczególna nie była wymagana.

Mając na uwadze okoliczności rozpoznawanej sprawy, wyrażające się przede wszystkim w woli stron, które przez okres ponad 25 lat wyrażały chęć zachowania stanu posiadania wynikłego z wzajemnych świadczeń poczynionych na mocy umowy z dnia 14 września 1981r., należało wyrazić przekonanie, że jak długo strony akceptowały stan rzeczy ukształtowany na mocy nieważnej umowy, tak długo roszczenie o zwrot wzajemnych świadczeń nie mogło stać się wymagalne.

Z uwagi na powyższe, Sąd nie podzielił podniesionego zarzutu przedawnienia, uznając, że bieg terminu przedawnienia roszczenia wynikającego z nienależnego świadczenia spełnionego w wyniku nieważnej umowy, która jednak została wykonana i była respektowana przez strony przez długi okres czasu, rozpoczął się dopiero z momentem ustania tego stosunku obligacyjnego, co miało miejsce z chwilą wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości. Mając zaś na uwadze art. 118 k.c. i datę wniesienia pozwu w sprawie rozpoznanej przez Sąd Rejonowy, Sąd Okręgowy uznał, iż termin przedawnienia jeszcze nie upłynął, zaś zgłoszenie powództwa w niniejszej sprawie przerwało jego bieg.

Sąd I instancji wskazał, iż zgodnie z wyrażanym w judykaturze poglądem, co do zasady zapłacona w pieniądzu cena nabycia nieruchomości sprzedanej na podstawie nieważnej umowy podlega zwrotowi według jej nominalnej wartości. Jednakże w przedmiotowej sprawie między chwilą jej uiszczenia a żądaniem zwrotu doszło do znacznego spadku siły nabywczej pieniądza i zwrot według zasad nominalizmu prowadziłby do niesprawiedliwego pokrzywdzenia powoda kosztem pozwanej. W tych okolicznościach należało zastosować art. 358<sup>1</sup>§3 k.c., który pozwala na określenie wysokości świadczenia podlegającego zwrotowi przy poszanowaniu zasad słuszności i sprawiedliwości (tak uchwała SN z dnia 8 października 1992r. III CZP 117/92, OSNC 1993/4/57).

Okoliczność istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza nie wymagała dowodu i musiała być bezsporna, wobec zmian systemowych i „galopującej” inflacji na początku lat 90-ych ubiegłego wieku. W niniejszej sprawie jako podstawę waloryzacji powód wskazał miernik w postaci wartości nieruchomości w dacie spełnienia świadczenia na rzecz pozwanej oraz w chwili jego zwrotu (a więc orzekania). Mając na uwadze charakter umowy między stronami, sposób w jaki została zawarta oraz stosunki gospodarcze panujące w dacie jej podpisania, brak było powodów, aby uznać, iż umówiona pomiędzy nimi i zapłacona przez powoda cena nie odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości. Wobec tego za wyznacznik dla przeprowadzenia waloryzacji należało przyjąć aktualną cenę, jaką za taką samą nieruchomość powód musiałby zapłacić w przypadku chęci jej nabycia. Odpowiadała ona jej aktualnej rynkowej wartości, która została wskazana w opinii biegłego.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy rozważył również interesy stron: w przypadku powoda możliwość odzyskania kwoty, której aktualna „siła nabywcza” odpowiadałaby zapłaconej w 1981 r., zaś z punktu widzenia pozwanej ponowne objęcie we władanie nieruchomości, której jednak rzeczywista wartość obecnie w żaden sposób nie odpowiada nominalnej cenie zapłaconej przez przeciwnika (uwzględniając denominację, zwrotowi podlegałaby bowiem kwota 3

zł w przypadku przyjęcia zasady nominalizmu). Sam fakt dokonania darowizny na rzecz wnuczki nie miał znaczenia przy określeniu zobowiązania pozwanej, zważywszy na oparcie roszczenia powoda na nienależności świadczenia spełnionego wobec A. K.. Czynność ta nie wpływała również na możliwą do przeprowadzenia waloryzację, bowiem rozporządzenia pozwanej pod tytułem darmym, dokonane na rzecz osoby trzeciej w stosunku do łączącej pierwotnie strony umowy, nie mogło wpływać na stosunki pomiędzy nimi. Kierując się szeroko rozumianymi zasadami współżycia społecznego, opierając się na konieczności nadania świadczeniu pozwanej realnej wartości, uwzględniając społeczne poczucie sprawiedliwości i dążenie do ekwiwalentności, za podstawę do waloryzacji Sąd Okręgowy przyjął aktualną cenę nieruchomości. Wskazał, iż można było ją ustalić jedynie w oparciu o wyliczenia biegłego. Wobec braku innych podstaw do określenia ceny, przyjął, że odpowiada ona tak określonej wartości nieruchomości, której ostatecznie strony nie kwestionowały, jako aktualnej.

Powód oprócz roszczenia o zwrot ceny uiszczony tytułem nabycia nieruchomości, dochodził również zapłaty wartości poczynionych na nieruchomości nakładów. Odnosząc się do tego ostatecznego żądania Sąd Okręgowy wskazał, iż powodowi jako posiadaczowi zależnemu w złej wierze nie przysługiwał zwrot żadnych nakładów. Nadto wskazał, iż nawet gdyby przyjąć, że powód wykazał swoje samoistne posiadanie w rozumieniu art. 336 k.c., to nadal pozostawałby on posiadaczem w złej wierze, albowiem wiedział, że prawo własności mu nie przysługuje, stąd też zasadnym byłoby rozważenie, czy zastosowania nie znalazłby przepis art. 226§2 k.c., w myśl którego, samoistny posiadacz w złej wierze mógłby żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko w zakresie, w jakim właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

W realiach rozpoznawanej sprawy w ocenie Sądu I instancji - nie można uznać, by naniesienie ziemi stanowiło nakład konieczny dla korzystania z nieruchomości, mając na uwadze jej dotychczasowy charakter i sposób wykorzystania. Naniesienie ziemi w celu polepszenia możliwości uprawy gruntu, który – co niesporne – stanowił nieużytek i jego przeznaczeniem nie było wykorzystanie rolnicze, należałoby rozpatrywać jedynie w kategorii nakładu użytecznego, którego wartość w myśl przywołanego przepisu i tak nie podlegałaby zwrotowi. Powód sam podkreślał, że ziemię i piach, które wykorzystał do zagospodarowania działki uzyskał za darmo z terenu budowy strzelnicy wojskowej, więc de facto nie poniósł żadnych wydatków na pozyskanie tych surowców. Sąd I instancji wskazał, iż można byłoby ewentualnie rozważać koszt robocizny, niezbędnej do wykonania wyrównania terenu, wysypania piasku oraz wykopania stawu nawadniającego, jednak w żadnym stopniu powód nie udowodnił wysokości tychże robót.

W ocenie Sądu I instancji, w związku z powyższym w sprawie nie znajdował zastosowania art. 227§2 k.c., w myśl, którego właściciel zatrzymując połączone przedmioty powinien zwrócić samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Powód nie zgłosił roszczenia opartego na tym przepisie. Wybór sposobu zaspokojenia posiadacza, wobec jego złej wiary, należał do pozwanych, zaś ze składanych w postępowaniu oświadczeń wynikało, że chcą one, aby poczynione przez powoda naniesienia zostały przez niego zabrane (jak np. w przypadku ogrodzenia).

Sąd Okręgowy wskazał, iż nawet, gdyby uznać, że powołany przez powoda stan faktyczny pozwalał na zastosowanie w niniejszej sprawie art. 227§2 k.c., to w celu doprowadzenia do stanu, w którym bez pokrzywdzenia pozwanych doszłoby do rozliczenia stron, należałoby przyjąć, że może on domagać się jedynie zapłaty kwoty odpowiadającej wartości przedmiotów połączonych i kosztów robocizny. Z tego punktu widzenia fakt, że nawieziona ziemia została uzyskana przez powoda za darmo, powodował, iż nie mógł on żądać zwrotu jej wartości, natomiast kosztów robocizny co do zasady nie udowodniono. Niezależnie od tego, w ocenie Sądu, mając na uwadze stosunki pomiędzy stronami, charakter zawartej umowy i czynności przez nie podejmowane na przestrzeni blisko trzydziestu lat, w tym istnienie nienazwanego stosunku obligacyjnego łączącego powoda i pozwaną (na który wskazano wyżej w uzasadnieniu), domaganie się przez powoda - po upływie wielu lat od poczynienia naniesień, niewielkich wydatków na ich dokonanie i korzystania z nich przez ten czas wyłącznie dla własnych potrzeb (uprawa ziemi) – zwrotu wartości nakładów stało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Oceniając jego żądanie przez pryzmat społecznego poczucia sprawiedliwości, zasady ekwiwalentności świadczeń, uczciwości w obrocie i opierając się na art. 5 k.c., w realiach

niniejszej sprawy żądanie zapłaty wartości „przedmiotów” w postaci nawiezionego piasku, Sąd Okręgowy uznał, iż nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, iż niezależnie od zasadności żądania zapłaty zwrotu nakładów, wartość poczynionych przez powoda prac miała znaczenie dla określenia wysokości ceny, którą należało mu zasądzić tytułem zwrotu uiszczonych ceny nabycia. Posiłkując się opinią biegłego oraz mając na uwadze wyniki postępowania dowodowego Sąd ten przyjął, iż cena, którą uiszczył powód w wykonaniu umowy z dnia 14 września 1981r. obejmowała stan działki bez naniesień i nakładów poczynionych przez powoda w trakcie długoletniego posiadania nieruchomości. Wobec tego cena, której zwrotu mógł żądać, musiała być odniesiona do nieruchomości w takim stanie, jakby nie poczyniono na niej żadnych prac. Sąd Okręgowy uznał, iż w tym zakresie należało odnieść się do wyliczeń biegłego, w celu ustalenia, jaka byłaby wartość nieruchomości, gdyby nie nawieziono tam ziemi. Strony nie zaoferowały w tym zakresie dowodów, brak było materiału, na podstawie którego można byłoby prowadzić inne wyliczenia, wobec tego jedynymi możliwymi do wykorzystania wartościami były te wynikające z opinii rzeczoznawcy. Powód i pozwane ostatecznie nie kwestionowali ani wyników ekspertyzy, ani jej aktualności. Wobec tego, w celu określenia rzeczywistej ceny, jakiej zwrotu - po dokonaniu waloryzacji – mógł domagać się powód, Sąd oparł się na wartości nieruchomości pomniejszonej o wartość nakładów. Z uwagi na powyższe łączną wartość działek (...) (123.937zł) Sąd I instancji pomniejszył o wartość dokonanych nakładów (32.451zł), gdyż dopiero tak ukształtowana wartość mogła odpowiadać cenie, którą powód uiszczył za przedmiot, który objął w posiadania na podstawie opisanej w uzasadnieniu, łączącej strony umowy.

Za chybiony Sąd Okręgowy uznał zarzut potrącenia podniesiony przez pozwane. W rozpoznawanej sprawie w toku rozprawy zostało złożone materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu, jednak z uwagi na sformułowanie samego oświadczenia (k. 247), Sąd uznał, iż było nieskuteczne i nie wywołało przepisanych prawem skutków. Strona pozwana wskazała, iż potrąca przysługującą jej wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania w wysokości podanej przez siebie stawki czynszu dzierżawnego oraz odszkodowania. Nie sformułowano kwoty, do jakiej dokonywane jest potrącenie. Takie sformułowanie nie spełniało wymagań określonych w art. 498 k.c. i nie mogło odnieść skutków prawnych, jakie wiążą się ze skutecznym złożeniem oświadczenia o potrąceniu. Na stronie zgłaszającej wierzytelność do potrącenia ciąży obowiązek wykazania jej istnienia i wysokości. Pełnomocnik pozwanych cofnęła wnioski dowodowe w tym zakresie, a z uwagi na fakt, iż oświadczenie to ma charakter uprawnienia kształtującego, brak było podstaw do działania z urzędu. Strona pozwana powołała się na bliżej niesprecyzowaną wierzytelność zarówno co do zasady, jak i wysokości, zatem Sąd Okręgowy uznał, iż wobec nieokreśloności złożonego oświadczenia nie zaszyły ustawowe przesłanki ujęte w art. 498 k.c.

Ostatecznie Sąd I instancji uznał za zasadne powództwo powoda do kwoty 91.486 zł, jako stanowiące zwaloryzowaną cenę nabycia przedmiotowej działki, której zwrot należał się powodowi w myśl przepisów o nienależnym świadczeniu. Ponad tę kwotę powództwo było w ocenie tego Sądu niezasadne i jako takie podlegało oddaleniu. Powód ostatecznie nie popierał żądania zapłaty kwot przekazanych pozwanej tytułem podatków, przeciwniczki jednak nie wyrażały zgody na cofnięcie pozwu, wobec czego powództwo również w tym zakresie Sąd oddalił.

Żądania zostały przez Sąd I instancji uwzględnione jedynie wobec pozwanej A. K., mając na względzie, że powód cofnął ostatecznie pozew wobec J. B., nadto – w ocenie tego Sądu w zakresie zwrotu nienależnego świadczenia nie była ona biernie legitymowana, jako że nie była stroną czynności prawnej, z której nieważności powód wywodził obowiązek zapłaty bezpodstawnego wzbogacenia.

Co do należności ubocznych od zasądzonych kwot, Sąd działał na podstawie art. 481§1 i 2 k.c., przyjmując, że odsetki ustawowe od kwoty pierwotnie dochodzonej należą się od dnia doręczenia pozwu (posiedzenie w sprawie przed Sądem Rejonowym – 10 luty 2011 r. - k. 145 akt I C 197/09), a w zakresie sumy przewyższającej początkowo dochodzoną - od dnia następnego po doręczeniu zmodyfikowanego powództwa (k.101). W pozostałym zakresie - co do całości żądanych odsetek od ostatecznie dochodzonej kwoty od dnia wniesienia pozwu – powództwo podlegało w ocenie Sądu I instancji oddaleniu.

O kosztach procesu w zakresie żądania skierowanego do pozwanej A. S.-K. rozstrzygnięto w oparciu o art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

O kosztach należnych J. B. (1) Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 203§2 k.p.c. w zw. z art. 98§1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461 tj.).

O nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 113 ust 1 i ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelacje wnieśli A. K. oraz Z. M..

Pozwana A. K. wskazała, iż zaskarża wyrok w całości, jednakże z treści wynika, iż kwestionuje ona wyrok w części zasądzającej od niej na rzecz powoda kwotę 91 486 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Podniosła zarzuty naruszenia prawa procesowego tj. art. 233§ 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, polegająca na przyjęciu, że:

- nieformalna umowa sprzedaży nieruchomości zawarta między stronami skutkuje sankcją nieważności bezwzględnej w myśl art. 73 § 2 k.c., a mimo tego zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu wartości tej nieruchomości ;

- nieprzyjęciu, że powód jest posiadaczem zależnym w złej wierze i nie przysługuje mu zwrot żadnych nakładów, za to przysługuje mu zwrot wartości nieruchomości, podczas gdy art. 226§2 k.c. stwierdza, że posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko i tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem.

W konsekwencji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo wobec A. K. co do kwoty 32 451 zł wraz z odsetkami. Podniósł zarzut naruszenia prawa materialnego tj. naruszenia art. 405 k.c. w zw. z art. 358<sup>1</sup>§3 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że powodowi przysługuje zwaloryzowana cena nabycia nieruchomości pomniejszona o wartość dokonanych nakładów na tej nieruchomości. Wniósł o zmianę wyroku poprzez zasądzenie kwoty 123 937 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 45 750 zł od 11 lutego 2010r. i od kwoty 78 187 zł od dnia 14 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji powoda oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Powód wnosił o oddalenie apelacji pozwanej oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja powoda jest uzasadniona, natomiast apelacja pozwanej niezasadna w całości. Sąd Apelacyjny podziela co do zasady ustalenia faktyczne, jak i w znacznej części ich ocenę prawną (za wyjątkiem niżej wskazanym).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji pozwanej należy wskazać, iż podniesione w niej zarzuty są chybione. Przede wszystkim podnosząc zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. strona winna wskazać przyczyny dyskwalifikujące postępowanie sądu, określić, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, względnie wykazać, iż Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że wiarygodności i mocy dowodowej jest pozbawiony. Prawidłowe postawienie

zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania konkretnych zasad, które sąd naruszył i dowodów, przy ocenie których do naruszenia takiego doszło. Apelacja pozwanej nie wskazuje jakich dowodów zarzut ten dotyczy, ani jakie kryteria oceny Sąd naruszył, wobec czego należy go uznać za bezskuteczny. W istocie skarżącej chodzi raczej o naruszenie prawa materialnego, a nie procesowego.

Mocą umowy z 1981r. doszło do przeniesienia posiadania nieruchomości z uprawnieniem dla powoda do władania tą nieruchomością, czynienia na niej nakładów, korzystania z niej jak właściciel – w zamian za cenę, obejmującą wartość nieruchomości, którą to cenę powód przekazał pozwanej. Była to nieformalna umowa kupna – sprzedaży, mocą której - w ocenie Sądu Apelacyjnego - przeniesiono posiadanie samoistne, bowiem sam fakt braku samodzielnego opłacania podatków nie świadczy jeszcze o posiadaniu zależnym. Zgłoszenie do ewidencji gruntów faktu posiadania nieruchomości oraz samodzielne opłacanie podatków jest jednym z wielu przejawów posiadania samoistnego, lecz nie jedynym. Również rozmowy co do uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości na rzecz powoda nie świadczą o posiadaniu zależnym, a jedynie o wiedzy powoda, iż nie dysponuje tytułem własności. Nabycie nieruchomości w drodze umowy nieformalnej było wynikiem braku możliwości uregulowania wówczas sytuacji prawnej nieruchomości w związku z ograniczeniami w przenoszeniu własności gospodarstw rolnych. Niewątpliwie zamiarem stron było przeniesienie posiadania samoistnego, skoro zawarły umowę kupna - sprzedaży, która choć z mocy prawa nieważna, przenosiła jednak na powoda taki sam zakres uprawnień w zakresie posiadania, jaki przysługuje właścicielowi. Powód korzystał z nieruchomości, czynił na niej nakłady bez pytania o zgodę właścicielki, ogrodził ją, udostępnił ją swojej córce, nie płacił właścicielce żadnego czynszu (podatek był przekazywany innym organom), dążył do uregulowania tytułu własności na zasadach określonych we wcześniejszej umowie.

Sąd Okręgowy nie zasądził zwrotu nakładów, dlatego też zarzut naruszenia art. 226§2 k.c. jest chybiony. Cena zapłacona przy nabyciu nieruchomości drogą nieformalnej umowy kupna - sprzedaży nie jest nakładem na tę nieruchomość (tak też: uchwała SN z 11 października 1990 r., III CZP 58/90, LexisNexis nr 296205, OSNCP 1991, nr 5-6, poz. 57).

Sąd Okręgowy zasadnie wskazał, iż podstawą rozliczeń między stronami co do zwrotu ceny będzie w tym przypadku art. 410§1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Kwestii zwrotu wzajemnych świadczeń nie regulują przepisy o rozliczeniach między posiadaczem a właścicielem (art. 224 i nast. k.c.), ani też nie wykazano, aby jakieś regulacje w tej kwestii zawierała umowa zawarta przez strony.

O tym, że w przypadku zawarcia nieważnej umowy stronom przysługuje zwrot świadczeń wzajemnych świadczy również treść art. 496 i 497 k.c., przy czym podstawą prawną zwrotu tych świadczeń jest jak wyżej wskazano art. 410 k.c. Powód wydał nieruchomość pozwanej, a zatem pozwana winna zwrócić mu zapłaconą cenę. Cena ta – jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego - co do treści zawartej umowy - nie stanowiła ekwiwalentu za korzystanie z nieruchomości, lecz zapłatę jej wartości. Nie wykazano, aby istniała umowa, że przekazana przez niego kwota stanowiła wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Samo korzystanie z nieruchomości w takich przypadkach odbywa się zazwyczaj się nieodpłatnie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r. III CRN 91/72 OSNC 1972/12/229 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 3 czerwca 2015r. I ACa 923/14 LEX nr 1754007). Powód korzystał z nieruchomości w ramach zawartej umowy a pozwana korzystała z przekazanych jej pieniędzy. Skoro powód zwrócił jej nieruchomość, to pozwana powinna zwrócić mu zapłaconą cenę.

Sąd Apelacyjny podziela również wywoły prawne Sądu Okręgowego co do wymagalności roszczenia o zwrot zapłaconej ceny: wbrew twierdzeniom apelacji, uzasadnienie Sądu I instancji w tej kwestii jest logiczne i jasne. Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter bezterminowy, wobec czego staje się wymagalne po dacie wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.). Żądanie zwrotu równowartości ceny zostało zgłoszone na rozprawie w sprawie o wydanie j tj. w sprawie I C 197/09 (przed wyłączeniem do odrębnego rozpoznania pozwu wzajemnego) w dniu 10 lutego 2011r. (k.145 akt dołączonych), Przewodnicząca doręczyła wówczas odpis pozwu wzajemnego z 20 grudnia 2010r. obejmującego żądanie zapłaty kwoty 47 500zł, przy czym pełnomocnik wyjaśnił, że kwota obejmuje zwrot ceny nabycia nieruchomości. Rozszerzenie żądania obejmujące żądanie zwrotu równowartości nieruchomości wg wyliczeń biegłego nastąpiło pismem z dnia 30 maja 2014r. doręczonym pozwanej w dniu 13 sierpnia 2014r. na



rozprawie (k. 101). W obydwu przypadkach zasadnym było zasądzenie odsetek od dnia następnego po doręczeniu odpisu pism zawierających żądania pozwu stosownie do treści art. 455 k.c. i art. 481§1 i 2 k.c.

Już na etapie uzasadniania orzeczenia Sąd Apelacyjny zauważył, iż zachodzi rozbieżność między treścią wyroku a uzasadnieniem: Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu, iż odsetki zasądził od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu tj. 11 lutego 2011r., zaś w pkt 1 wyroku widnieje data 11 lutego 2010r., co jest zapewne omyłką pisarską (pозew z dnia 20 grudnia 2010r. obejmował żądanie zasądzenia odsetek od dnia jego wniesienia, a nie za okres wcześniejszy). Jednakże na tym etapie Sąd Apelacyjny nie miał już możliwości zmiany orzeczenia w tym zakresie.

Jak się wskazuje w orzecznictwie - przy umowach wzajemnych obowiązuje zasada ekwiwalentności świadczeń, a więc ich ekonomicznej równowagi, a zatem świadczenia zwracane w następstwie nieważności umowy wzajemnej powinny być ekwiwalentne. Skoro zaś świadczenia stron mają być ekwiwalentne w chwili dokonania zwrotu, to zwracana w następstwie nieważności umowy sprzedaży cena kupna powinna odpowiadać aktualnej wartości podlegającej zwrotowi rzeczy, a jednym z instrumentów prawnych mogących doprowadzić do stanu ekwiwalentności zwracanych świadczeń wzajemnych jest ich sądowa waloryzacja (tak też SN w uzasadnieniu wyroku z 30 września 2009r. V CSK 33/09 Lex nr 564979). Zasadnie zatem Sąd Okręgowy dokonał waloryzacji zwracanej ceny nieruchomości w oparciu o kryterium wartości nieruchomości.

Sąd Okręgowy jednakże pomniejszył wartość nieruchomości wyliczoną przez biegłego o wartość nakładów. Stanowisko takie nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym ani też nie ma podstawy prawnej. Wartość odtworzeniowa nakładu nie zawsze bowiem przekłada się na wzrost wartości nieruchomości. Jeśli Sąd miał wątpliwości w tym zakresie – winien był dopuścić dowód z uzupełniającej opinii biegłego, a nie samodzielnie dokonywać pomniejszenia jej wartości. Jak wynika z opinii biegłego – przedmiotowym nieruchomościom przyznano z uwagi na warunki zagospodarowania - ocenę minimalną (k. 130), a zatem fakt nawiezienia gruntu nie miał większego znaczenia dla określenia ich wartości, bowiem nawet bez tego nakładu cecha ta pozostałaby na tym samym poziomie. Przedmiotowe działki oszacowano jedynie jako 50% wartości pełnowartościowej działki budowlanej (k. 127 opinia biegłego), co uwzględnia już ich zły stan zagospodarowania, niezależny od wartości nawiezionego gruntu. Należy zwrócić uwagę na fakt, iż strona pozwana nie podnosiła, aby wyliczona przez biegłego wartość nieruchomości była zawyżona i nie wносиła o uzupełnienie opinii w tym zakresie. W tej sytuacji apelację powoda należało uznać za uzasadnioną i zmienić zaskarżony wyrok zasądzając od pozwanej na rzecz powoda dalszą kwotę 32 541 zł tytułem zwrotu zapłaconej zwaloryzowanej ceny nieruchomości – wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia następnego po dacie doręczenia wezwania do zapłaty w rozszerzonym pozwie – na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481§1 i 2 k.c.

Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia w zakresie żądania pozwu, była zmiana orzeczenia o kosztach za pierwszą instancję: skoro ostatecznie pozwana przegrała w 78%, to w takim też stopniu stosownie do art. 100 k.p.c. powinna ponieść koszty procesu. Powód poniósł koszty pełnomocnika (3617 zł) oraz uiścił 1000 zł zaliczki na poczet opinii biegłego, pozwana poniosła koszty pełnomocnika (3617 zł). Łącznie koszty stron wyniosły 8234 zł, z czego 78% to 6422,52zł – tyle powinna ponieść pozwana , poniosła 3617 zł, a zatem winna powodowi zwrócić 2805,52 zł. Nieuiszczone opłaty sądowe wyniosły 7974 zł, a czego 78% winna ponieść pozwana tj. 6219 zł oraz powód 22% tj. 1755 zł.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 i 386§1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. , przy czym zasądzona kwota obejmuje opłatę od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (§ 6 pkt 6 w zw. z §12 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461 tj.).