

Sygn. akt I ACa 159/13

I ACz 191/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Szabelski (spr.)
Sędziowie:	SA Anna Beniak SO del. Barbara Krysztofiak
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. P. i Z. S.**

przeciwko **H. J.**

o wydanie nieruchomości i zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego **H. J.**

przeciwko **W. P. i Z. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej (powódki wzajemnej)

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 5 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 23/10

oraz zażalenia powódek (pозwanych wzajemnych) na postanowienie zawarte w punkcie IV wyżej wymienionego wyroku

I. z apelacji pozwanej (powódki wzajemnej) zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że zasądzoną w punkcie I podpunkt 2 kwotę 107.470 złotych obniża do kwoty 34.767,65 (trzydzieści cztery tysiące siedemset sześćdziesiąt siedem 65/100) złotych;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. *oddala zażalenie;*

IV. *nie obciąża pozwanej (powódki wzajemnej) kosztami zastępstwa procesowego powódek (pозwanych wzajemnych) w postępowaniu odwoławczym.*

Sygn. akt I ACa 159/13

I ACz 191/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 grudnia 2012r., w sprawie z powództwa głównego W. P. i Z. S. przeciwko H. J. o wydanie nieruchomości i zapłatę oraz z powództwa wzajemnego H. J. przeciwko W. P. i Z. S. o zapłatę, Sąd Okręgowy nakazał pozwanej (powódce wzajemnej) H. J., aby wydała powódkom (pозwanym wzajemnym) W. P. i Z. S. nieruchomość położoną w miejscowości (...), gmina K., stanowiącą działkę zabudowaną numer (...) o powierzchni 0,80 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą numer (...) i zasądził od H. J. na rzecz W. P. i Z. S. solidarnie kwotę 107.470,00 złotych oraz oddalił powództwo wzajemne, a także zasądził od pozwanej (powódki wzajemnej) na rzecz powódek (pозwanych wzajemnych) kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, nie obciążył pozwanej (powódki wzajemnej) H. J. kosztami procesu w pozostałej części i obciążył pozwaną (powódkę wzajemną) H. J. kosztami sądowymi w zakresie przez nią poniesionym.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że powódki Z. S. (nazwisko panieńskie W.) i W. P. są współwłaścicielkami po 1/2 części każda nieruchomości gruntowej położonej w E. nr (...) gmina K., stanowiącej zabudowane gospodarstwo rolne o powierzchni 0,80 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą numer (...).

W dniu 12 lipca 1998r. W. P. i Z. S. zawarły z A. J. umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, na podstawie której pozwana zobowiązała się zapłacić powódkom równowartość nieruchomości w kwocie 120.000 złotych do dnia 30 września 1998r. Pierwsza rata należności w kwocie 30% wartości nieruchomości miała zostać powódkom zapłacona w terminie do dnia 25 lipca 1998r. W przypadku odstąpienia przez pozwaną od transakcji w ustalonym terminie zobowiązała się ona zapłacić sprzedającą kwotę odpowiadającą 10% wartości przedmiotu umowy do dnia 30 lipca 1998r., podobnie sprzedające zobowiązały się do wypłaty kupującej równowartości 10% ceny nieruchomości w przypadku, gdyby w terminie do 30 września 1998r. odstąpiły od zamiaru sprzedaży nieruchomości pozwanej bądź osobie przez nią wskazanej. Pozwana zgłosiła się do powódek po zapoznaniu się z treścią ogłoszenia prasowego dotyczącego sprzedaży ww. nieruchomości, które umieściła powódka Z. S..

Przedmiotowa umowa z dnia 12 lipca 1998r. została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Zgodnie z porozumieniem stron, warunkiem sporządzenia aktu notarialnego sprzedaży przedmiotowej nieruchomości była zapłata przez pozwaną całości ceny w łącznej kwocie 120.000 złotych. Dodatkową komplikację stojącą na przeszkodzie sporządzeniu aktu notarialnego stanowił fakt, że syn pozwanej, dla którego w zamierzeniu miała ona nabyć przedmiotową nieruchomość, posiadał niemieckie obywatelstwo, w związku z czym nabycie przez niego nieruchomości na terenie Polski, jeszcze przed wstąpieniem do Unii Europejskiej w 2004r., obwarowane było dodatkowymi warunkami wynikającymi z ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (konieczność uzyskania stosownego zezwolenia).

Po zawarciu umowy pozwana wraz z powódką Z. S. nawiązały bliższą znajomość. W szczególności, strony kontaktowały się przy okazji spotkań towarzyskich oraz zaprzyjaźniły się, udzielając sobie nawzajem pomocy w razie potrzeby.

W chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez pozwaną znajdował się na niej budynek mieszkalny - parterowy, podpiwniczony, oraz dwa budynki gospodarcze - murowany i drewniany. W budynku mieszkalnym znajdowały się drewniane okna, w jednym z pokoi znajdował się parkiet, w pozostałych wylewka betonowa. Dach pokryty był papą,

ściany budynku od strony zachodniej były popękane. Nieruchomość była ogrodzona siatką, prowadziła do niej polna droga dojazdowa. W siatce zamontowana była brama wjazdowa dwuskrzydłowa. Posadowiony na nieruchomości budynek nadawał się do zamieszkania po uprzednim wykonaniu prac remontowych w niezbędnym zakresie, tj. wymiany pokrycia dachowego, instalacji elektrycznej oraz wykonania izolacji termicznej pionowej budynku.

Po objęciu nieruchomości w posiadanie pozwana zleciła P. B. wykonywanie prac remontowych. Wśród wykonanych prac, niezbędnych przed zamieszkaniem w budynku, były zaizolowanie budynku przed wilgocią od zewnątrz, ocieplenie budynku styropianem, położenie na stropie budynku izolacji ze styropianu i papy oraz przyklejenie papy na dachu budynku, jak również wymiana instalacji elektrycznej. Nadto pozwana zleciła wykonawcy przerobienie pomieszczeń w piwnicy na pomieszczenia mieszkalne (wykonanie dwóch łazienek, w tym jednej od podstaw, kuchni i skrytki), wymianę okien na plastikowe oraz wymianę drzwi, szpachlowanie ścian, wykonanie tarasu i wejścia do domu, założenie płytek ceramicznych na parterze oraz założenie w budynku mieszkalnym kominka wraz z instalacją grzewczą. Na obszarze nieruchomości pozwana zleciła wykonanie ogrodzenia betonowego o długości około 200 m i nowej bramy wjazdowej z elektrycznym mechanizmem otwierania i zamykania, położenie na podjeździe kostki brukowej i wybetonowanie dojazdu, a także wykonanie oczka wodnego wraz z pomostem i basenu kąpielowego, betonowego, wyłożonego płytkami ceramicznymi. Budynek gospodarczy murowany wyburzono i w jego miejsce, po uprzednim wylaniu fundamentów, postawiono mury nowego budynku, obecnie nie zadaszonego. Drewniany budynek gospodarczy przerobiono na domek letniskowy i wybudowano drewnianą altanę. Do budynku mieszkalnego dobudowano fragment murowany, który do chwili obecnej nie został ukończony. Na nieruchomości nasadzono drzewka ozdobne oraz las sosnowy. Pozwana zleciła również wykopanie tunelu pod linię telefoniczną.

Pozwana osobiście zlecała wykonawcom wykonanie wyżej opisanych prac oraz uiszczala za nie wynagrodzenie. Podatek od przedmiotowej nieruchomości w kwocie około 100 złotych rocznie w dalszym ciągu z własnych środków opłacała powódka Z. S..

W dniu 13 września 1999r. H. J. przelała na rachunek bankowy Z. S. kwotę 40.000 złotych. Poza powyższą sumą, pozwana nie przekazała na rzecz powódek innych kwot pieniężnych, mimo deklaracji ze swojej strony oraz żądań powódek uregulowania przedmiotowej należności.

Dokonując szeregu czynności związanych z przebudową i rozbudową budynków posadowionych na przedmiotowej nieruchomości, pozwana nie występowała do Urzędu Gminy w K. z wnioskami o ustalenie warunków zabudowy, które to zaniechanie rodzi konieczność legalizacji samowoli budowlanej i wynikające stąd koszty. O kolejnych remontach pozwana nie informowała również powódek oraz nie konsultowała z nimi planowanych prac, traktując nieruchomość jak swoją własność.

W 2004r. pozwana udała się wraz z powódką Z. S. do biura geodety M. T. w K. celem zlecenia sporządzenia dokumentacji geodezyjnej, niezbędnej do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w formie aktu notarialnego. Zlecenie złożyła Z. S. jako właściciel nieruchomości. Mimo sporządzenia stosownej dokumentacji i uzyskania jej ze Starostwa Powiatowego w K., z uwagi na konflikt co do zapłaty reszty ceny nieruchomości przez pozwaną, żadna ze stron nie zgłosiła się po odbiór dokumentów.

W dniu 8 stycznia 2009r. powódki złożyły pozwanej pisemne oświadczenia o odstąpieniu od umowy wstępnej z dnia 12 lipca 1998r.

Wartość nakładów koniecznych poczynionych przez pozwaną na przedmiotową nieruchomość, tj. wymiany dachu, wymiany instalacji elektrycznej oraz wykonania izolacji termicznej pionowej budynku, wyniosła 12.530 złotych. Wartość rynkowa czynszu z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 12 listopada 1999 r. do dnia 11 listopada 2011r. wynosiła 145.000 złotych.

Do chwili obecnej pozwana nie wydała powódkom przedmiotowej nieruchomości, choć sama aktualnie zamieszkuje w wynajmowanym mieszkaniu w B. na terenie Niemiec.

Powódka W. P. ma 50 lat, wykształcenie wyższe, z zawodu jest nauczycielką. Powódka od 1995r. utrzymuje się z prowadzonej wraz z mężem działalności gospodarczej w zakresie wytwórstwa części samochodowych, nadto od 5 lat pracuje w kancelarii prawno-medycznej w K., zajmując się odszkodowaniami powypadkowymi, z którego to tytułu uzyskuje dochód w kwocie 2.000 – 10.000 złotych miesięcznie.

Powódka Z. S. ma 70 lat, mieszka w K., jej źródłem utrzymania jest świadczenie emerytalne w kwocie 950 złotych miesięcznie.

Pozwana H. J. ma 62 lata, z wykształcenia jest ekonomistą. Pozwana mieszka w B. w Republice Niemiec, gdzie wynajmuje mieszkanie. Z uwagi na schorzenie oczu została zakwalifikowana jako inwalida I grupy jako osoba niewidoma. Utrzymuje się ze świadczenia w kwocie 1.100 Euro miesięcznie, dodatkowo otrzymuje kwotę 600 Euro miesięcznie tytułem dodatku za opiekę nad nią sprawowaną przez osobę trzecią.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził, że powódki W. P. i Z. S., jako współwłaścicielki przedmiotowej nieruchomości, po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska, wniosły przeciwko H. J., jako posiadaczce tej nieruchomości powództwo, domagając się nakazania pozwanej przez Sąd wydania im tej nieruchomości oraz zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kwoty 120.000 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 12 listopada 1999r. do dnia 11 listopada 2009r. Jednocześnie pozwana wystąpiła przeciwko powódkom z powództwem wzajemnym o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 600.000 złotych, na którą złożyła się suma 250.000 złotych tytułem zwaloryzowanej (z kwoty 120.000 złotych) ceny przedmiotowej nieruchomości uiszczonej przez pozwaną - powódkę wzajemną w całości, oraz suma 350.000 złotych tytułem zwrotu równowartości nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość w czasie posiadania jej przez pozwaną - powódkę wzajemną.

Dokonując oceny zgłoszonych żądań Sąd Okręgowy stwierdził przede wszystkim, że pozwana – powódka wzajemna nie nabyła prawa własności przedmiotowej nieruchomości, dokonując jej „zakupu” bez dochowania zastrzeżonej prawem (pod rygorem nieważności czynności prawnej) formy stosownej transakcji. Nadto powódka uiszczała na rzecz powódek – pozwanych wzajemnych jedynie kwotę 40.000 złotych tytułem „ceny nabycia” tej nieruchomości, bowiem nie zdołała wykazać, jakoby faktycznie uiszczała dodatkowo jakkolwiek jeszcze kwotę z tego tytułu. W konsekwencji będąc wprawdzie posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości, ale w złej wierze – bowiem pozwana (powódka wzajemna) od początku miała świadomość konieczności zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego dla jej ważności i skuteczności – pozwana (powódka wzajemna) mogła się od powódek skutecznie domagać jedynie zwrotu części zapłaconej ceny oraz zwrotu poczynionych nakładów koniecznych na rzeczoną nieruchomość.

W konsekwencji Sąd Okręgowy w całości uwzględnił powództwo windykacyjne powódek – pozwanych wzajemnych, nakazując pozwanej – powódce wzajemnej wydanie przedmiotowej nieruchomości.

Natomiast rozpatrując żądanie powódek – pozwanych wzajemnych zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, a z drugiej strony zgłoszone w ramach powództwa wzajemnego roszczenia powódki (pозwanej wzajemnej) o zwrot uiszczonej ceny oraz poczynionych nakładów, Sąd Okręgowy uznał, że czyniąc nakłady na przedmiotową nieruchomość pozwana (powódka wzajemna) jako posiadacz samoistny w złej wierze, musiała liczyć się z tym, że nie czyni tego jako właścicielka nieruchomości, w związku z czym w efekcie nie tylko może utracić i prawdopodobnie utraci równowartość poczynionych nakładów, które nie miały charakteru nakładów koniecznych, ale będzie również zobowiązana do uiszczenia na rzecz powódek wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Przy czym powódki (pозwane wzajemne) jako współwłaścicielki nieruchomości nie są obowiązane do zwrotu pozwanej (powódce wzajemnej) jako jej posiadaczce samoistnej w złej wierze jakichkolwiek wydatków poniesionych przez nią na przedmiotową nieruchomość, poza wynikającymi z nakładów koniecznych (art. 226 § 2 kc). W przekonaniu Sądu, pozwana użytkowała przedmiotową nieruchomość oraz czyniła na niej nakłady na własną odpowiedzialność, mając pełną świadomość obiektywnych faktów, co do swojego stanu prawnego. W konsekwencji pozwana – powódka wzajemna mogła skutecznie żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile powódki (pозwane samoistne) jako współwłaścicielki wzbogaciłyby się bezpodstawnie jej kosztem.

Ustalając zatem zakres nakładów koniecznych poniesionych przez pozwaną (powódkę wzajemną) na przedmiotową nieruchomość, Sąd Okręgowy zaliczył do nich poniesione w budynku mieszkalnym według jego powierzchni z 1998r. wydatki wynikające z wymiany dachu, wymiany instalacji elektrycznej oraz wykonania izolacji termicznej pionowej budynku, których wartość została określona przez biegłą U. Ż. w jej opinii z dnia 23 kwietnia 2012r. na kwotę 12.530 złotych. Do nakładów koniecznych Sąd Okręgowy nie zaliczył natomiast kosztów poniesionych przez pozwaną (powódkę wzajemną) w związku z przebudową budynku mieszkalnego, wstawieniem plastikowych okien, wykonaniem ogrodzenia betonowego wraz z bramą elektryczną i innych, które w przekonaniu tego Sądu, mają ewidentnie charakter nakładów użytecznych (tj. przeznaczonych na ulepszenie rzeczy, mających na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność albo odpowiadających upodobaniom posiadacza).

Natomiast wartość należnego powódkom wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 12 listopada 1999r. do dnia 11 listopada 2011r. biegła sądowa określiła na kwotę 145.000 złotych, przyjmując jako wartość wymierną wartość rynkową czynszu z tytułu najmu, możliwą do uzyskania przez powódki (pозwane wzajemne) jako współwłaścicielki nieruchomości we wskazanym okresie.

Wobec powyższego, mając na uwadze, że powódki (pозwane wzajemne) żądały w pozwie zasądzenia na ich rzecz od pozwanej kwoty 120.000 złotych, jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz podniosły zarówno zarzut przedawnienia roszczenia pozwanej (powódki wzajemnej) o zwrot kwoty 40.000 złotych, jak i zarzut potrącenia kwoty należnej pozwanej tytułem zwrotu wartości nakładów koniecznych, Sąd Okręgowy ostatecznie zasądził od pozwanej (powódki wzajemnej) na rzecz powódek (pозwanych wzajemnych) kwotę 107.470 złotych.

Sąd Okręgowy uwzględnił przy tym, jako trafny, zarzut powódek (pозwanych wzajemnych) przedawnienia roszczenia pozwanej o zwrot kwoty 40.000 złotych, dzieląc argumentację powódek. Uznał bowiem, że pozwana (powódka wzajemna) na podstawie umowy przedwstępnej zawartej z powódkami (pозwanymi wzajemnymi), pozostawała zobowiązana do uiszczenia ceny przedmiotowej nieruchomości do dnia 30 września 1998r., przy czym pierwsza rata należności w kwocie 30% wartości nieruchomości (tj. 36.000 złotych) miała zostać zapłacona w terminie do dnia 25 lipca 1998r. Uiszczając należność w kwocie 40.000 złotych dopiero w dniu 13 września 1999r., tj. rok po ustaniu stanu związania umową przedwstepną, pozwana w istocie, zdaniem Sądu I instancji, dobrowolnie spełniła świadczenie nienależne powódkom, mające taki charakter już w chwili jego spełnienia. Zaś w świetle treści przytoczonego przez Sąd stanowiska Sądu Najwyższego, wyrażonego w wyroku z dnia 22 marca 2001r. (V CKN 769/00) roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, mającego taki charakter już w chwili spełnienia, staje się wymagalne od tej chwili, a co za tym idzie - od tego momentu rozpoczyna swój bieg przedawnienie tego roszczenia. W konsekwencji, wobec treści art. 118 kc, Sąd stwierdził, że roszczenie pozwanej (powódki wzajemnej) o zwrot kwoty 40.000 złotych, jako świadczenia nienależnego, przedawniło się w dniu 13 września 2009r, w sytuacji wytoczenia niniejszego powództwa wzajemnego w dniu 23 września 2009r. (k. 32), tj. już po upływie terminu przedawnienia zgłoszonego roszczenia.

Zatem dochodzona przez powódki (pозwane wzajemne) kwota wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości podlegała pomniejszeniu jedynie o ustaloną przez biegłą wartość poczynionych przez pozwaną (powódkę wzajemną) nakładów koniecznych na przedmiotową nieruchomość, tj. o sumę 12.530 złotych (120.000 - 12,530 = 107.470 zł).

Wobec powyższych argumentów Sąd Okręgowy oddalił w całości powództwo wzajemne jako bezzasadne. Zaś wobec bezzasadności roszczenia zgłoszonego w pozwie wzajemnym Sąd nie badał wysokości żądanej przez pozwaną - powódkę wzajemną kwoty, w szczególności pod względem zasadności żądania zwrotu równowartości ceny nieruchomości w zwaloryzowanej kwocie.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 kpc, zasądając od pozwanej (powódki wzajemnej) na rzecz powódek (pозwanych wzajemnych) kwotę 3.617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Jednocześnie, na podstawie art. 102 kpc, Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanej (powódki wzajemnej) kosztami postępowania w pozostałym zakresie oraz obciążył ją kosztami sądowymi w zakresie przez nią poniesionym, uznając, że sytuacja majątkowa, zarobkowa i rodzinna, w jakiej obecnie pozwana się znajduje, nie pozwala na uiszczenie tych kosztów w całości ani też w części. Sąd uwzględnił przy tym, że pozwana mieszka w wynajmowanym mieszkaniu w B. w RFN, jej źródłem utrzymania jest świadczenie w kwocie 1.100 Euro. Pozwana została na terenie Niemiec uznana za osobę niewidomą i w związku z tym zakwalifikowana jako inwalida I grupy, dlatego otrzymuje również dodatek w kwocie 600 Euro na osobę sprawującą nad nią opiekę. Kwota uzyskiwana przez pozwaną tytułem comiesięcznego dochodu może być wprawdzie uznana za dość znaczną - biorąc pod uwagę koszty utrzymania, jakie byłaby zmuszona ponieść zamieszkując na terenie Polski - niemniej uwadze Sądu nie uszła okoliczność, że pozwana mieszka na stałe na terenie Niemiec i tam ponosi koszty utrzymania, które w sposób oczywisty znacznie przewyższają przeciętny, comiesięczny koszt utrzymania w warunkach polskich. W efekcie Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, aby obciążyć pozwaną (powódkę wzajemną) kosztami sądowymi ponad te, które już poniosła w niniejszej sprawie, jak również stwierdził, że w sprawie zachodziły szczególne okoliczności, uzasadniające nieobciążanie jej koniecznością zwrotu powódkom kosztów wyższych, aniżeli wynikających z poniesionych przez nie kosztów zastępstwa procesowego w niniejszej sprawie.

Pozwana (powódka wzajemna) zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w całości, w zakresie rozstrzygnięcia dotyczącego powództwa głównego, jak i powództwa wzajemnego, zarzucając:

I. naruszenie prawa procesowego, tj.:

- 1) dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez uznanie w części za niewiarygodne zeznań H. J. oraz zeznań M. T.;
- 2) nierozpoznanie istoty sprawy polegające na przyjęciu, że roszczenie o zasądzenie na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) zwaloryzowanej kwoty bezpodstawnego wzbogacenia jest przedawnione, ewentualnie braku uwzględniania art. 5 kc w stosunku do zarzutu przedawnienia roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia;
- 3) art. 217 i 227 kpc, poprzez niedopuszczenie opinii uzupełniającej, ewentualnie nowej opinii biegłego na wskazane przez pozwaną (powódkę wzajemną) okoliczności;
- 4) art. 233 § 1 poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na uznaniu częściowo za niewiarygodne zeznań H. J. oraz zeznań M. T., a także poprzez całkowite pominięcie załączonych dokumentów do pozwu tj. operatu szacunkowego oraz faktur VAT;
- 5) art. 328 § 2 kpc, poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dokumentom załączonym do pozwu wzajemnego tj. operatu szacunkowego oraz faktur VAT;
- 6) bezpodstawne przyjęcie wniosków dowodowych, twierdzeń i zarzutów wynikających z pisma procesowego powódek (pозwanych wzajemnych), złożonego w dniu 12 listopada 2009r. tj. po upływie terminu wyznaczonego przez Sąd w dniu 24 września 2009r.;
- 7) art. 217 i 233 kpc, poprzez przyjęcie niepełnej i nierzetelnej opinii biegłego, jako podstawy rozstrzygnięcia i nie powołanie nowego biegłego celem przeprowadzenia rzetelnej opinii;

II. a także naruszenie prawa materialnego, tj.:

- 1) art. 5 kc, poprzez uwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego przez powódki (pозwane wzajemne);
- 2) art. 65 kc, poprzez jego niezastosowanie i niezbadanie rzeczywistej woli stron, co do dalszego trwania stosunku prawnego wynikającego z umowy przedwstępnej i prolongowania terminów, oraz niezbadanie woli stron

i dorozumianej zgody powódek (pозwanych wzajemnych) na bezpłatne korzystanie z nieruchomości do dnia sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego;

3) art. 405 kc, poprzez jego niezastosowanie i nieprzyjęcie, że inne nakłady niż konieczne nie mogą być dochodzone przez posiadacza samoistnego w złej wierze;

4) art. 455 kc, poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że nienależne świadczenie wymagalne jest już w chwili jego spełnienia, nie zaś po wezwaniu do bezzwłocznego spełnienia;

5) art. 225, 226 i 227 kc, poprzez ich zastosowanie i błędną interpretację, w szczególności przyjęcie, że stanowią one podstawę prawną rozstrzygnięcia o roszczeniach uzupełniających właściciela, podczas gdy podstawę tą powinien stanowić również albo wyłącznie art. 405 kc;

6) art. 358¹ § 1 kc, poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie waloryzacji dochodzonego nienależnego świadczenia w kwocie 120.000,00 na kwotę 250.000 zł;

7) art. 135 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez jego niezastosowanie i brak wyliczenia wartości zadrzewienia w opinii biegłego.

W konkluzji apelująca wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa głównego w całości i uwzględnienie powództwa wzajemnego w całości, a także o zasądzenie od powódek (pозwanych wzajemnych) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację powódki (pозwane wzajemne) wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dodatkowo powódki (pозwane wzajemne) zaskarżyły powyższy wyrok zażaleniem jedynie w zakresie punktu IV, tj. w przedmiocie rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, zarzucając naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 102 kpc, poprzez jego błędne zastosowanie wobec bezpodstawnego przyjęcia, że w sprawie zachodził szczególnie uzasadniony przypadek, usprawiedliwiający obciążenie pozwanej (powódki wzajemnej) kosztami procesu jedynie w części.

W konkluzji skarżące wniosły o zmianę kwestionowanego rozstrzygnięcia poprzez zasądzenie od pozwanej (powódki wzajemnej) na rzecz powódek (pозwanych wzajemnych) kwoty 28.895 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwoty 18.501 złote tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powódek, nadto powódki wniosły o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania zażaleniowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na zażalenie pozwana (powódka wzajemna) wniosła o jego oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej – powódki wzajemnej jedynie w części jest zasadna.

Podniesione w zgłoszonym środku odwoławczym zarzuty obraży zarówno prawa procesowego, jak i materialnego jedynie w części są trafne. Wbrew bowiem stanowisku apelującej pozwanej (powódki wzajemnej) Sąd I instancji dokonał wnikliwej, wyczerpującej, logicznie uzasadnionej, a przez to przekonującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, na podstawie którego poczynił rzeczowe, ważne – z punktu widzenia istoty sprawy - ustalenia faktyczne, zasadnie odmawiając w części wiarygodności zeznaniom pozwanej (powódki wzajemnej) oraz świadka M. T. na okoliczność zamiaru i celu nabycia przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną. Tym bardziej, że – jak celnie wskazał już Sąd I instancji – okoliczności te miały w zasadzie drugorzędny charakter w stosunku do istoty sporu. Kwestia bowiem jakimi zamiarami kierowały się strony, szczególnie pozwana przy próbach

nieformalnego zakupu przedmiotowej nieruchomości pozostawały bez znaczenia dla oceny zasadności głównego powództwa windykacyjnego, jak i powództwa wzajemnego o charakterze rozliczeniowym. W tym stanie rzeczy – wbrew sformułowanym przez pozwaną zarzutom – Sąd I instancji nie przekroczył granic swobodnej oceny dowodów, jak również nie uchybił wymogom art. 328 § 2 kpc, co do wskazania motywów swojego rozstrzygnięcia, również w zakresie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zwłaszcza, że Sąd odniósł się również do eksploatowanych przez pozwaną w toku procesu zarzutów pod adresem dowodu z opinii biegłej na okoliczność ustalenia wartości czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości we wskazanym okresie oraz wartości poczynionych przez pozwaną nakładów na przedmiotową nieruchomość o charakterze koniecznym. Jak celnie podniósł Sąd Okręgowy w sprawie nie było potrzeby do odwoływania się do odtworzeniowej metody szacowania wartości przedmiotowej nieruchomości i dokonanych na niej nakładów, w sytuacji gdy nieruchomość ta mogła i może stanowić przedmiot obrotu, a zatem wolnorynkowa metoda szacunkowa była wystarczającą i zasadną dla wykonania zleconego biegłej zadania. W konsekwencji za chybione należało uznać zarzuty obrazy zarówno art. 233 § 1 kpc, jak i art. 217 kpc.

Spośród podniesionych przez powódkę zarzutów obrazy prawa procesowego na uznanie zasługiwał natomiast zarzut polegający w istocie jedynie na braku oceny podniesionego przez powódkę (pозwane wzajemne) zarzutu przedawnienia dochodzonego przez pozwaną (powódkę wzajemną) roszczenia o zwrot zapłaconej części ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości w kontekście art. 5 kc, tj. zasad współżycia społecznego. Tym bardziej, że abstrahując w tym miejscu nawet od oceny trafności tego zarzutu przez Sąd I instancji, uwadze Sądu nadto umknęła okoliczność, że do ewentualnego uchybienia terminowi zgłoszenia tego roszczenia doszło z bardzo niewielkim opóźnieniem (Sąd sam dostrzegł, że rzeczony roszczenie pozwanej przedawniło się w dniu 13 września 2009r., zaś powództwo wzajemne zostało zgłoszone w dniu 23 września 2009r.). Poza tym Sąd Okręgowy stracił z pola widzenia specyfikę okoliczności niniejszej sprawy, tj. bezsporny fakt, że pozwana – wprawdzie będąc bez wątpienia posiadaczem samoistnym w złej wierze, to jednak poczyniła na przedmiotowej nieruchomości znaczne nakłady, których zwrotu w większości – jako nie mających charakteru koniecznego – nie może się skutecznie od powódek domagać. Natomiast w wyniku uwzględnienia niniejszego powództwa windykacyjnego powódki wejdą w posiadanie przedmiotowej, znacznie przekształconej przez pozwaną nieruchomości, z której będą mogły korzystać.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny podzielił zarzut obrazy art. 455 kc, poprzez wadliwe i bezpodstawne uznanie dochodzonego przez pozwaną (powódkę wzajemną) roszczenia o zwrot "ceny zakupu" przedmiotowej nieruchomości, jako świadczenia od początku nienależnego, a zatem w realiach analizowanego przypadku – w świetle art. 118 kc – przedawnionego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego świadczenie to – stanowiące bezspornie według stron część ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości – nie było od początku świadczeniem nienależnym – jak stwierdził Sąd I instancji - gdyż przecież istniała umowa przedwstępna (k. 6 - 7), a zatem podstawa prawna (causa), w wykonaniu której pozwana (powódka wzajemna) to świadczenie spełniła. Wprawdzie świadczenie to zostało spełnione po upływie umówionego terminu, ale przecież to nie czyni tego świadczenia bezpodstawnym – ergo nienależnym. Poza tym ani powódki, ani pozwana nie traktowały w ten sposób tego świadczenia, przyjmując je mimo uchybienia umówionego terminu i jeszcze przez długi okres czasu pozostając w przyjacielskich wręcz relacjach. W sprawie brak również materiału dowodowego, który pozwalałby stwierdzić, że pozwana miała świadomość bezpodstawności i nienależności spełnionego względem powódek świadczenia. Wreszcie, podzielać również trafność obrazy art. 5 kc, polegającego na jego niezastosowaniu, należy uznać, że nawet gdyby podzielić stanowisko Sądu I instancji w zakresie nienależnego charakteru tego świadczenia od początku, tj. od daty jego spełnienia i w konsekwencji jego wymagalności od tego momentu, a następnie przedawnienia w dacie zgłoszenia roszczenia o jego zwrot, to z uwagi na przytoczone okoliczności niniejszej sprawy, utrzymywany przez lata przez obie strony nieuregulowany stan rzeczy, a także bardzo niewielki wymiar opóźnienia zgłoszenia tego roszczenia, zarzut przedawnienia sformułowany przez powódkę (pозwane wzajemne) należało uznać także za sprzeczny z art. 5 kc, tj. stanowiący wyraz nadużycia prawa, a zatem pozbawiony ochrony prawnej. Za powyższą argumentacją już tylko wspierająco przemawiają także dodatkowo indywidualne cechy pozwanej (powódkę wzajemnej), jak jej wiek i stan zdrowia, a w konsekwencji ograniczona możliwość rozeznania swojej sytuacji prawnej oraz podejmowania skutecznej obrony swoich interesów.

Mając powyższe na uwadze za zasadny należało uznać również zarzut obrazy art. 358¹ § 1 i 3 kc, poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie waloryzacji podlegającej zwrotowi od powódek (pозwanych wzajemnych) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) uiszczonej części ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, tj. kwoty 40.000 złotych. Nie ulega wszakże wątpliwości, że w 1999r., tj. w dacie zapłaty przez pozwaną wskazanej sumy stanowiła ona równowartość ok. 23 średnich wynagrodzeń miesięcznych, podczas gdy w 2009r. równowartość 23 analogicznych wynagrodzeń wyczerpuje kwotę 72.702,35 złotych, a zatem na przestrzeni okresu 10 lat doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza. Dodatkowo Sądowi Apelacyjnemu z pola widzenia nie mogła również umknąć okoliczność, że przez cały ten czas powódki (pозwane wzajemne) dysponowały tą kwotą, zatem zwrot jej nominalnej wartości byłby krzywdzący dla powódki i sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Z drugiej strony Sąd dostrzegł również fakt, że pozwana (powódka wzajemna) korzystała z przedmiotowej nieruchomości w sposób tożsamy jak właściciel, jednak nim nie będąc, nie ponosząc jednocześnie kosztów najmu tego gruntu wraz z naniesieniami, jakie w warunkach wolnortynkowych zmuszona byłaby ponosić. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny zwaloryzował żadaną przez pozwaną (powódkę wzajemną) część uiszczonej w 1999r. ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości według miernika w postaci średniego miesięcznego wynagrodzenia.

Jednocześnie uznania Sądu Apelacyjnego nie znalazł zarzut obrazy art. 65 kc, polegający na jego niezastosowaniu w celu ustalenia rzeczywistej woli stron, co do dalszego trwania relacji prawnej stron, wynikającej z umowy przedwstępnej, de facto jej prolongowania per facta concludentia oraz dorozumianej woli powódek (pозwanych wzajemnych) umożliwienia bezpłatnego korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez pozwaną (powódkę wzajemną) aż do zawarcia umowy finalnej w formie aktu notarialnego. Formułując taki zarzut apelująca nie zdołała bowiem w tym zakresie zaofiarować nawet przed Sądem II instancji jakiegokolwiek wiarygodnego materiału dowodowego, z wyjątkiem własnych twierdzeń. Tymczasem zastosowanie art. 65 kc miałoby sens, gdyby apelując była w stanie wykazać istnienie między stronami jakiegokolwiek porozumienia we wskazanym przedmiocie, a jedynie jego treść byłaby między stronami sporna, czy niejasna. Zatem badanie rzeczywistej woli stron – czego domaga się pozwana (powódka wzajemna) jest niemożliwe w sytuacji, gdy jedynym źródłem owej woli stron są po prostu deklarowane werbalnie, przeciwstawne oświadczenia stron – w oczywisty sposób nieweryfikowalne, gdyż motywowane jedynie chęcią ochrony indywidualnych interesów – a brak jest jakichkolwiek utrwalonych w jakiegokolwiek formie porozumień stron, które pozwalałyby rzeczywiście na zbadanie ówczesnych zamiarów i celu określonego działania stron. Tym bardziej, że jeśli istotnie wolą stron było utrwalenie istniejącego stanu rzeczy, to w dobrze pojętym interesie apelującej było czytelne uregulowanie tej sytuacji, choćby właśnie na wypadek ewentualnego sporu w przyszłości. Tymczasem poza swoimi twierdzeniami we wskazanym zakresie apelująca w żaden sposób nie zdołała tego dowieść, czym nie sprostała zasadzie rozkładu ciężaru dowodu w myśl art. 6 kc.

Jednocześnie za nieuzasadnione Sąd Apelacyjny uznał zarzuty obrazy art. 405 kc, a w efekcie także art. 225 – 227 kc, gdyż kwestionowanie przez powódkę niezastosowania przez Sąd Okręgowy w realiach analizowanej sprawy art. 405 kc, jako podstawy żądań zwrotu zarówno uiszczonej części ceny, jak i poniesionych nakładów innych niż konieczne jest o tyle błędne, że odwołanie się do art. 405 kc byłoby możliwe jedynie w sytuacji, gdyby pozwanej nie służyła żadna inna ochrona. Tymczasem sytuację pozwanej (powódki wzajemnej) wyczerpująco i wprost reguluje art. 226 § 2 kc – trafnie zastosowany przez Sąd I instancji – który z uwagi na złą wiarę samoistnego posiadacza rzeczy dokonującego nań nakładów w sposób zdecydowanie ograniczony umożliwia ewentualne dochodzenie zwrotu dokonanych nakładów. Zatem w sytuacji, gdy pozwana świadomie, niejako wbrew treści art. 226 § 2 kc realizowała znaczne nakłady na przedmiotową nieruchomość, nie zadbawszy wcześniej o uregulowanie kwestii tytułu prawnego do rzeczony nieruchomości, zresztą prawdopodobnie w celu obejścia ograniczeń wynikających z ustawy o nabywaniu prawa własności nieruchomości przez cudzoziemców, to obecnie nie może skutecznie oponować wobec negatywnych skutków takiego stanu rzeczy, zgodnie z paremią *volenti non fit iniuria* (chcącemu nie dzieje się krzywda). Zastosowanie w analizowanym przypadku art. 405 kc – jak domaga się apelująca – a zatem rozszerzenie ponad określony w art. 226 § 2 zakres nakładów, jakich może się domagać samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze w istocie zmierzałoby do obejścia wyczerpującej regulacji roszczeń uzupełniających (art. 224 – 230 kc) zasadnicze roszczenie windykacyjne i ich wykładni *contra legem*, co bezzasadnymi czyni sformułowane zarzuty obrazy art. 225 – 227 kc.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 kpc, z apelacji pozwanej (powódki wzajemnej) Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że zasądzoną w punkcie I podpunkt 2 kwotę 107.470 złotych obniżył do kwoty 34.767,65 złotych (stanowiącej różnicę pierwotnie zasądzonej przez Sąd I instancji kwoty 107.740 zł oraz zwaloryzowanej kwoty uiszczonej części ceny, tj. 72.702,35 zł).

Na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny oddalił apelację w pozostałej części jako bezzasadną.

Na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc, Sąd Apelacyjny oddalił także zażalenie powódek (pозwanych wzajemnych) na rozstrzygnięcie Sądu I instancji w przedmiocie nieobciążenia pozwanej (powódki wzajemnej), na podstawie art. 102 kpc, kosztami postępowania przed Sądem I instancji, z wyjątkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powódek (3.617 złotych). Zdaniem Sądu Apelacyjnego powołane przez Sąd I instancji okoliczności w postaci sytuacji osobistej i materialnej pozwanej, a także jej wiek, niepełnosprawność i wysokość dochodów w proporcji do kosztów utrzymania nieporównywalnie wyższych niż w Polsce, uzasadniają zastosowanie art. 102 kpc. Zwłaszcza, że ocena Sądu, czy zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 kpc ma charakter dyskrecyjny, oparty na swobodnym uznaniu, kształtowanym własnym przekonaniem Sądu oraz oceną okoliczności rozpoznawanej sprawy. W związku z tym może być podważona przez Sąd wyższej instancji tylko wtedy, gdy jest rażąco niesprawiedliwa (wyrok SA w Warszawie z 31.01.2013r., VI ACa 1083/12, LEX nr 1299017; analogicznie wyrok SA w Łodzi z 8.01.2013r., I ACa 1027/12, LEX nr 1280418; postanowienie SN z 12.10.2012, IV CZ 69/12; LEX nr 1232622), czego skarżące powódki (pозwane wzajemne) nie zdołały wykazać.

Na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc, Sąd Apelacyjny nie obciążył pozwanej (powódki wzajemnej) kosztami zastępstwa procesowego powódek (pозwanych wzajemnych) w postępowaniu apelacyjnym, z uwagi na sytuację osobistą i materialną apelującej, która jest osobą niepełnosprawną i zaliczoną do I grupy inwalidztwa, wymagającą stałej opieki osób trzecich, w związku z czym ma przyznany specjalny dodatek do emerytury (600 Euro), utrzymując się z relatywnie niewielkich dochodów (1.100 + 600 = 1.700 Euro), biorąc pod uwagę poziom kosztów utrzymania w miejscu zamieszkania (Republice Federalnej Niemiec).