

**Sygn. akt: I ACa 799/13**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Dorota Ochalska - Gola</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Alicja Myszkowska</b> <b>SA Anna Beniak (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S. i M. D. (1)**

przeciwko **Z. Ł. (1)**

o opróżnienie lokalu użytkowego i zapłatę

oraz sprawy z powództwa **Z. Ł. (1)**

przeciwko **A. S. i M. D. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki **Z. Ł. (1)**

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 21 lutego 2013r. sygn. akt I C 1490/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 7 i 8 oraz 9 i 10 w ten tylko sposób że:**

a) **w punkcie 7 podwyższa zasądzoną kwotę 62.769,37 zł do kwoty 94.154 (dziewięćdziesiąt cztery tysiące sto pięćdziesiąt cztery) zł,**

b) **w punkcie 9 podwyższa zasądzoną kwotę 20.923,13 zł do kwoty 31.384 (trzydzieści jeden tysięcy trzysta osiemdziesiąt cztery) zł;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

III. *znosi wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;*

IV. *nakazuje pobranie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Płocku tytułem brakującej opłaty sądowej od apelacji następujących kwot:*

- a) *1092,50 (jeden tysiąc dziewięćdziesiąt dwa 50/100) zł z zasądzzonego roszczenia od Z. Ł. (1);*
- b) *523,13 (pięćset dwadzieścia trzy 13/100) zł od M. D. (1),*
- c) *1569,37 (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt dziewięć 37/100) zł od A. S..*

**IACa 799/13**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Płocku Wydział Cywilny:

w sprawie z powództwa A. S. i M. D. (1) przeciwko Z. Ł. (1) o opróżnienie lokalu użytkowego i zapłatę:

1. umorzył postępowanie w zakresie żądania opróżnienia lokalu użytkowego
2. zasądził od Z. Ł. (1) na rzecz A. S. kwotę 49.041,64 zł oraz ustawowe odsetkami: -
  - a) od kwoty 11.520 zł od dnia 20 maja 2006 roku do dnia zapłaty,
  - b) od kwoty 2.995,20zł od dnia 12 grudnia 2006 roku do dnia zapłaty,
  - c) od kwoty 5.670 zł od 12 grudnia 2006 roku do dnia zapłaty,
  - d) od kwoty 3.480 zł od dnia 5 października 2007r do dnia zapłaty,
  - e) od kwoty 525 zł od dnia 27 maja 2010r. do dnia zapłaty,
  - f) od kwoty 34.965 zł od 27 maja 2010r. do dnia zapłaty,
3. oddalił w pozostałej części powództwo A. S. o zapłatę,
4. zasądził od Z. Ł. (1) na rzecz M. D. (1) kwotę 16.347,21 zł oraz ustawowe odsetki:
  - a) od kwoty 3.840 zł od dnia 20 maja 2006 roku do dnia zapłaty,
  - b) od kwoty 998,40 zł od dnia 12 grudnia 2006 roku do dnia zapłaty,
  - c) od kwoty 1.890 zł od 12 grudnia 2006r. do dnia zapłaty,
  - d) od kwoty 1.160 zł od dnia 5 października 2007r. do dnia zapłaty,
  - e) od kwoty - 175 zł od dnia 27 maja 2010r. do dnia zapłaty,
  - f) od kwoty 11.655 zł od dnia 27 maja 2010r. do dnia zapłaty,
5. oddalił w pozostałej części powództwo M. D. (1) o zapłatę,

6. nie obciążył Z. Ł. (1) obowiązkiem zwrotu A. S. i M. D. (1) kosztów procesu.

w sprawie z powództwa Z. Ł. (1) przeciwko A. S. i M. D. (1) o zapłatę:

7. zasądził od A. S. na rzecz Z. Ł. (1) kwotę

62.769,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2013r. do dnia zapłaty,

8. oddalił w pozostałej części powództwo Z. Ł. (1) (...) (...) S. o zwrot zwaloryzowanej ceny nabycia,

9. zasądził od M. D. (1)- na- rzecz Z. Ł. (1) kwotę'

20.923,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2013r. do dnia zapłaty,

10. oddalił w pozostałej części powództwo Z. Ł. (1) (...) D. o zwrot zwaloryzowanej ceny nabycia,

11. umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania Z. Ł. (2) kwoty 70.000 zł tytułem zwrotu nakładów;

12. nie obciążył A. S. i M. D. (2) zwrotu Z. Ł. (1) kosztów procesu.

**Powyższy wyrok został zaskarżony jedynie przez Z. Ł. (1) i to wyłącznie w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach 7, 8, 9, 10 i 12.** Powódka wnosila o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez podwyższenie kwot zasądzonych na jej rzecz od A. S. i M. D. (1), zasądzenie ich z odsetkami od dnia 9 czerwca 2006 roku, a nie od daty wyrokowania oraz ponownego rozstrzygnięcia o kosztach wobec podwyższenia zasądzonej kwoty.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w zakresie objętym granicami zaskarżenia Z. Ł. (1) były następujące:

Umową z dnia 23 października 1969r., zatytułowaną „umowa przyrzeczenia kupna sprzedaży części nieruchomości”, W. i I. F. odstąpili z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) na rzecz Z. Ł. (1) lokal handlowy z zapleczem o powierzchni ok. 40 m za sumę 150.000 zł, za którą to sumę zobowiązali się całkowicie wykończyć lokal, założyć centralne ogrzewanie i doprowadzić wodę i światło najpóźniej do grudnia 1970r. Z. Ł. (1) wpłaciła małżonkom F. tytułem zadatku 50.000 zł, a resztę należności wpłacała w dwóch ratach. Małżonkowie F. zobowiązali się, po wpłaceniu ostatniej raty dokonają przewłaszczenia lokalu na rzecz Z. Ł. poprzez zawarcie umowy w formie aktu notarialnego. Termin zawarcia umowy nie był ustalony. Lokal został wybudowany i udostępniony Z. Ł. (1) w stanie surowym pod koniec 1970r. Powódka przeprowadziła we własnym zakresie i na własny koszt prace wykończeniowe i urządziła w lokalu zakład fryzjerski, który zaczęła prowadzić od kwietnia 1971 roku.

Łącznie Z. Ł. (1) zapłaciła małżonkom F. 150.000 zł jako cenę nabycia lokalu. W dniu 31 października 1974r. W. F. (1) złożył pisemne oświadczenie, iż przyjął od Z. Ł. (1) kwotę 150.000 zł jako wkład właścicielki zakładu fryzjerskiego w jego budynku w S. przy ul. (...). Jednocześnie zastrzegł w tym piśmie, iż należy mu się od Z. Ł. (1) kwota 25.000 zł z tytułu zwiększonych kosztów budowy domu.

W dniu 31 grudnia 1974r. aktem notarialnym nr (...) W. F. (1), jego żona, I. F. i córka, A. F. jako współwłaściele przedmiotowej nieruchomości ustanowili na niej odrębną własność kilku lokali i jeden z tych lokali, tj. lokal użytkowy, w którym Z. Ł. (1) prowadziła zakład fryzjerski, wydzielili na własność W. i I. F., zaś udział każdego współwłaściciela we wspólnych częściach budynku oraz w gruncie ustalili w wysokości 2/3 dla W. i I. F. oraz 1/3 dla A. F.. Dla wyodrębnionego w ten sposób lokalu użytkowego założono księgę wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Sochaczewie. W księdze wieczystej jako współwłaściele wpisani są od 1988r. A. S. w 3/4 części i M. obecnie D.) w 1/4 części.

Do sporządzenia aktu notarialnego nigdy nie doszło.

Najpierw Z. Ł. (1) przeprowadzała sprawę rozwodową i nie chciała, by lokal stał się składnikiem majątku wspólnego jej i męża, a potem zmarł W. F. (1). Jego spadkobiercy zapewniali pozwaną iż umowa w formie aktu notarialnego zostanie w przyszłości podpisana. I. F. i dzieci A. F. i L. F. złożyli oświadczenie, iż z chwilą zakończenia sprawy spadkowej po

W. F. (1), zobowiązują się niezwłocznie odpisać rejentalnie Z. Ł. (1) zakład dotychczas przez nią zajmowany. Ponieważ zwlekali z tym Z. Ł. (1) wniosła w 1978r, sprawę odnośnie lokalu. Pozew został wycofany za namową A. S..

W 2002 i w 2009 roku Z. Ł. (1) występowała do Sądu Rejonowego w S. o stwierdzenie zasiedzenia. Pierwszy wniosek został oddalony z podaniem w uzasadnieniu, że nie upłynął termin zasiedzenia, drugi wniosek został odrzucony.

Z. Ł. (1) w przedmiotowym lokalu od początku prowadziła zakład fryzjerski. Nie płaciła rodzinie F. za korzystanie z lokalu, zwracała im jedynie opłaty za ogrzewanie przez pierwsze 2-3 lata, potem zamontowała piec elektryczny i sama pokrywała koszty ogrzewania. Do 1990 nie płaciła za wodę, a jedynie bezpłatnie świadczyła właścicielom usług fryzjerskie. Na skutek zgłaszanych żądań i wytoczonego procesu o opróżnienie lokalu użytkowego Z. Ł. (1) opuściła lokal w dniu 5 sierpnia 2010r.

- A. F. —S. i M. D. (1) są spadkobiercami po W. F. (1) i I. F.. W. F. (1) zmarł w 1977r., a I. F. w 1983r. A. F. — S. jest emerytką otrzymuje 1.100 zł emerytury, nie ma nikogo na utrzymaniu. M. D. (1) jest córką A. S..

Z. Ł. (1) jest emerytką otrzymuje 900 zł emerytury, poza tym z tytułu działalności gospodarczej uzyskuje 300 zł. Nie ma nikogo na utrzymaniu. Odpis pozwu, zawierający żądanie eksmisji w niniejszej sprawie Z. Ł. (1) otrzymała w dniu 30 grudnia 2004r.

Łączna wartość rynkowa czynszu z tytułu wynajmu przedmiotowego lokalu użytkowego, możliwa do uzyskania w okresie od 1 stycznia 2005r. do 30 kwietnia 2010r. wg ówczesnych stawek wynajmu, wynosi 93.773,28 zł. w tym za:

- 2005r. 16.775,14 zł (za 1 m-c po 1.397,92 zł) ,
- 2006r. 17.127,26 zł (za 1 m-c po 1.427,27 zł) ,
- 2007r. 17.297,38 zł (za 1 m-c po 1.441,48 zł) ,
- 2008r. 17.728,63 zł (za 1 m-c po 1.477,38 zł),
- 2009r. 18.472,43 zł ( za 1 m-c po 1.539,36 zł),
- 2010r. 6.372,44 zł (za 1 m-c po 1.593,11 zł).

Wartość nakładów, poczynionych przez Z. Ł. (1) na przedmiotowy lokal w okresie od 1970r. do 2001r., wynosi brutto 13.484,75 zł ( wg cen z daty wydania nieruchomości właścicielom) i wszystkie nakłady były konieczne, aby można było użytkować lokal niezależnie od rodzaju prowadzonej w tym lokalu działalności.

Szacunkowa wartość rynkowa przedmiotowego lokalu użytkowego wynosi obecnie 167.385 zł .

Czyniąc powyższe ustalenia Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom A. S., iż cena nabycia lokalu przez Z. Ł. (1) miał wynieść więcej niż 150.000 zł. Okoliczność taka nie została przez nią wykazana. Dowodu w tym zakresie nie stanowi pisemne oświadczeniu W. F. (1) z 31 1974r., iż należy mu się od Z. Ł. (1) kwota 25.000 zł z tytułu zwiększonych kosztów budowy domu. Jest to oświadczenie tylko jednej strony umowy, zawierające postanowienie, które nie zostało zaakceptowane przez drugą, nie można zatem uznać, że stanowiło zmianę warunków umowy z 1969r, ustalających cenę sprzedaży lokalu na 150.00 zł.

Sąd nie dał też wiary pozwanej, iż z tytułu ceny nabycia przedmiotowego lokalu wpłaciła W. F. (1) łącznie 200.000 zł. Okoliczności tej nie udowodniła, a przeprowadzone w sprawie dowody przeczą jej twierdzeniom w tym zakresie; przede wszystkim treść pisemnego oświadczenia W. F. (1) z 31 października 1974r. W oświadczeniu tym mowa jest o kwocie 150.000 zł, poza tym, oświadczenie to pochodzi z 1974r., zaś według pozwanej całą kwotę 200.000 zł przekazała ona p. F. w 1970r. Logiczne jest, że gdyby rzeczywiście W. F. (1) otrzymał 200.000 zł, to pozwana domagałaby się potwierdzenia na całą wpłaconą kwotę, a nie poprzestałaby na uzyskaniu pokwitowania jej części.

Poza tym, sprzeczne ze zdrowym rozsądkiem jest, by pozwana zapłaciła większą kwotę, niż ustalona w umowie z października 1969r. i to większą o 30%.

Odnosnie zaskarżonego apelacją rozstrzygnięcia zapadłego w sprawie z powództwa Z. Ł. (1) przeciwko A. S. i M. D. (1) o zapłatę Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie jest częściowo zasadne.

W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nabycia, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, zapłacona, zaliczka podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki ( art. 410 § 2 kc). Jest tak bez względu na przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej ( v. wyrok SN z 25 marca 2004r. , II CK 116/03). Świadczenie takie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że zamierzony jego cel nie został osiągnięty, czyli kiedy okaże się, że nie dojdzie do zawarcia umowy, odpada wówczas podstawa prawna świadczenia.

Od tej daty świadczenie staje się wymagalne i od tej daty liczy się termin przedawnienia z art. 120 k.c. Zwrot świadczenia powinien nastąpić w pełnej wysokości, bez możliwości jego ograniczenia na podstawie art. 409 k.c. ( v. wyrok SNz 28 kwietnia 2004r. , V CK 461/03, wyrok z 8 grudnia 2006r., V CSK 229/06).

Powszechnie przyjęty jest pogląd, iż zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy, oznacza to, że termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c., czyli niezwłocznie po wezwaniu zubożonego (v. wyrok SN z 28.04.2004r., V CK 461/03, uchwała SN z 26.11.2009r., III CZP 102/09).

Tym samym od daty, kiedy stało się oczywiste, że nie dojdzie do przeniesienia na rzecz Z. Ł. (1) udziału we własności nieruchomości, co miało miejsce w chwili wystąpienia z powództwem przeciwko niej o nakazanie wydania rzeczy, roszczenie o zwrot zapłaconej ceny stało się wymagalne i od tej daty rozpoczął bieg 10 letni termin przedawnienia z art. 118 kc. Uznać zatem należało, że roszczenie to nie jest przedawnione.

Sąd rozważał, że możliwa jest waloryzacja świadczenia należnego Z. Ł. (1), skoro art. 358<sup>1</sup> § 4 k.c. wyklucza możliwość zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia, pozostającego w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa przez stronę żądającą waloryzacji. Niesporne jest, że Z. Ł. (1) już w chwili zawierania umowy w 1969r. i wpłacania małżeństwu F. kwoty 150.000 zł zamierzała przeznaczyć lokal na prowadzenie zakładu fryzjerskiego i przez wszystkie lata, do chwili opuszczenia nieruchomości, temu celowi lokal ten służył.

Z orzecnictwa SN wynika, iż także osoba fizyczna, prowadząca działalność gospodarczą wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej, stanowi osobę prowadzącą przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> § 4 kc., a dyspozycją tego przepisu są objęte m.in. świadczenia pieniężne, należne podmiotowi gospodarczemu, prowadzącemu przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> k.c.. z tytułu finansowania inwestycji jako bazy lokalowej do prowadzenia podstawowej dla tego podmiotu działalności handlowej lub usługowej (v. wyrok z 30.01.2007r., IV CSK 360/06, wyrok z 7.01.1997r. J CKN 33/96, wyrok z 3.06.2008r., I UK 389/07, wyrok SN z 7.01.1997r., I CKN 33/96).

Jednakże nie można zaliczyć do tej kategorii świadczeń należności, podlegających zwrotowi w myśl art. 410 kc. Takiego świadczenia nie można uznać za pozostające w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Pozostaje ono bowiem w związku z odpadnięciem podstawy świadczenia, ze a nie w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa.

Taki tok myślenia, aprobowany przez sąd rozpoznający niniejszą sprawę, przedstawił SN w wyroku z 30 września 2009r., V CSK 33/09, w którym stwierdził, iż nie pozostaje w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa świadczenie pieniężne, którego zwrot następuje jako konsekwencja ustawowego obowiązku zwrotu wzajemnych świadczeń uprzednio spełnionych na mocy wzajemnej umowy z udziałem prowadzącego przedsiębiorstwo, której nieważność następnie stwierdzono; takie świadczenie w ocenie SN pozostaje w związku ze stwierdzeniem nieważności umowy, a nie w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa.

Tym samym świadczenie z tytułu zwrotu ceny mogło być zwaloryzowane. Art. 358<sup>1</sup> § 3 kc nie wskazuje sposobu waloryzacji dopuszczając ją, jeśli nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania i nakazując rozważenie interesu stron oraz zgodności z zasadami współzycia społecznego. Zatem to sąd ustala miernik, za pomocą którego należy dokonać waloryzacji.

Przedmiotem żądania w rozpatrywanej sprawie była cena nabycia przedmiotowego lokalu, dlatego też uznano, że właściwym miernikiem, za pomocą którego można dokonać jej waloryzacji, jest obecna wartość takiego lokalu. Jak wynika z opinii biegłej, M. K. wartość rynkowa przedmiotowego lokalu użytkowego wynosi obecnie 167.385 zł.

Jednak żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za spadek siły nabywczej pieniądza, który spowodował, że zapłacona przez Z. Ł. (1) cena nabycia lokalu ma obecnie niewielką wartość. Stąd uznano, że zgodne z interesem obu stron i zasadami -współzycia społecznego będzie przyznanie Z. Ł. (1) połowę tej wartości jako zwaloryzowanego świadczenia z tytułu zwrotu ceny, czyli kwoty 83.692,50 zł, proporcjonalnie do udziałów spadkowych powódek; od A. S. 62.769,37 zł i od M. 20.923,13 zł. W pozostałej części oddalono żądanie Z.

Ł. jako niezasadne. Ponieważ waloryzacji dokonano według cen z daty wyrokowania, nie przysługują odsetki za okres sprzed tej daty.

Z. Ł. (1) cofnęła powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania kwoty 70.000 zł, dlatego umorzono postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 203 kpc w z\ v. z art. 355 kpc, uznając, iż czynność ta nie jest sprzeczna z prawem, ani zasadami współzycia społecznego, nie zmierza też do obejścia prawa.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100kpc, wzajemnie je znosząc, jako że żądania każdej ze stron zostały uwzględnione w części.

**Wyrok został zaskarżony przez pozwaną,** w zakresie pkt. 7, 8, 9, 10 i 12, która zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego przez jego błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie:

1. przepisu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. przez dokonanie sprzecznej z przesłankami wynikającymi z tego przepisu waloryzacji zobowiązania pieniężnego należnego pozwanej Z. Ł. (1) z tytułu zwrotu ceny nabycia lokalu użytkowego prowadzącej do zasądzenia na rzecz Z. Ł. (1) jedynie połowy kwoty 167.385 zł jako zwaloryzowanego świadczenia z tytułu zwrotu ceny, czyli kwoty 83.692,50 zł;

2. przepisu art. 481 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na zasądzeniu ustawowych odsetek jedynie od części zwaloryzowanej aktualnej ceny lokalu użytkowego od daty wyrokowania tj. 21 lutego 2013r., a pominięciu żądania zasądzenia odsetek ustawowych od podlegającej zwrotowi uiszczonyj ceny sprzedaży lokalu począwszy od dnia 9 czerwca 2006r. tj. od dnia upływu terminu do zapłaty kwoty 593.566,35 zł, z czego 400.000 zł tytułem zwaloryzowanej ceny sprzedaży lokalu użytkowego, określonego przez Z. Ł. (1) w piśmie z dnia 25 maja 2006r. (w aktach sprawy). Fakt bowiem dokonania przez Sąd Okręgowy waloryzacji świadczenia, nie pozbawiał skarżącej prawa dochodzenia odsetek za opóźnienie za okres od określonego wezwaniem z dnia 25.05.2006r. terminu zwrotu ceny sprzedaży do daty zwaloryzowania tego roszczenia w wyroku Sądu Okręgowego z dnia 21.02.2013r.;

II. naruszenie prawa procesowego art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału procesowego, co doprowadziło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegających na dokonaniu błędnej oceny materiału dowodowego, a mianowicie:

1. przez przyjęcie, że pozwana Z. Ł. (1) wpłaciła na poczet ceny nabycia lokalu kwotę 150.000 zł, a nie kwotę 200.000 zł,
2. przez przyznanie Z. Ł. (1) połowy kwoty 167.385 zł jako zwaloryzowanego świadczenia z tytułu zwrotu ceny, czyli kwoty 83.692,50 zł,

3. przez pominięcie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od podlegającej zwrotowi uiszczonej ceny sprzedaży lokalu począwszy od dnia 9 czerwca 2006r. tj. od dnia upływu terminu zwrotu świadczenia zakreślonego przez Z. Ł. (1) w piśmie z dnia 25 maja 2006r. (w aktach sprawy).

Wskazując na powyższe podstawy apelacji pozwana wniosła:

1) o zmianę zaskarżonego wyroku:

a) w pkt. 7. poprzez zasądzenie od A. S. na rzecz Z. Ł. (1) (poza niekwestionowaną zasądzoną w tym punkcie kwotą 62.769,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21.02.2013r.) ustawowych odsetek od kwoty 62.769,37 zł od dnia 9.06.2006r. do dnia 21.02.2013r., w pkt. 8. poprzez zasądzenie od A. S. na rzecz Z. Ł. (1) kwoty 62.769,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9.06.2006r. do dnia zapłaty,

b) w pkt. 9. poprzez zasądzenie od M. D. (1) na rzecz Z. Ł. (1) (poza niekwestionowaną zasądzoną w tym punkcie kwotą 20.923,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21.02.2013r.) ustawowych odsetek od kwoty 20.923,13 zł od dnia 9.06.2006r. do dnia 21.02.2013r.,

c) w pkt. 10. poprzez zasądzenie od M. D. (1) na rzecz Z. Ł. (1) kwoty 20.923,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9.06.2006r. do dnia zapłaty,

d) w pkt 12 poprzez zasądzenie od A. S. i od M. D. (1) rzecz Z. Ł. (1) kosztów procesu według norm przypisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego;

2) o zasądzenie od każdej z powódek na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych; lub ewentualnie:

3) o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

**W odpowiedzi na apelację** A. S. i M. D. (1) wniosły o jej oddalenie oraz zasądzenie od Z. Ł. (1) na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

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

Apelacja powódki jest częściowo zasadna i prowadzi do zmiany wyroku.

Na wstępie należało odnieść się do zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia przepisów postępowania, gdyż determinuje to rozważania co do zarzutów naruszenia prawa materialnego. Jedynie bowiem nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisów art. 233 § 1 k.p.c., przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego co doprowadziło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegających na dokonaniu błędnej oceny materiału dowodowego jest całkowicie chybiony.

Sąd Apelacyjny w całości podziela, akceptuje i uznaje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przeprowadzoną przez niego ocenę dowodów. Nie ma żadnych uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że powódka wpłaciła na W. i I. małżonkom F. kwotę 200.000 zł. Zawarta w 1969 roku umowa (k- 29), jak również pismo nazwane zaświadczeniem z 1974 roku jednoznacznie określają uzgodnioną i przekazaną cenę na 150.000 zł. Z oświadczenia W. F. (1) wynika, że oczekiwał dopłaty w kwocie 25.000 zł, a zatem gdyby nawet teoretycznie przyjąć, że powódka jej dokonała po dacie sporządzenia tego pisma, to łącznie byłoby to 175.000 zł, a nie 200.000 zł. Nie ma też żadnych podstaw do przyjęcia, że W. F. złożył oświadczenie o pobraniu 150.000 zł i dalszym żądaniu 25.000 zł, w sytuacji gdy w rzeczywistości powódka wpłaciła 200.000 zł. Zwrócić należy uwagę jeszcze na to, że jak wynika z

umowy za cenę 150.000 zł małżonkowie F. mieli przekazać powódce lokal całkowicie wykończony, wyposażony w centralne ogrzewanie i mający doprowadzoną wodę. Powódka wykazała w procesie, że przejęła lokal w stanie surowym bez ogrzewania, co sprawia, że jej twierdzenie o przekazaniu małżonkom F. kwoty 200.000 zł jest tym bardziej niewiarygodne. Trafny jest też argument Sądu, że gdyby powódka wpłaciła 200.000 zł, to zażądałaby wystawienia pokwitowania. Mając na uwadze przywołaną argumentację należy uznać, że rozważany zarzut błędnej oceny dowodów i poczynienia w tym zakresie nieprawidłowego ustalenia jest całkowicie chybiony.

Pozostałe kwestie objęte powyższym zarzutem to jest przyznanie Z. Ł. (1) połowy kwoty 167.385 zł jako zwaloryzowanego świadczenia z tytułu zwrotu ceny, czyli kwoty 83,692,50 zł i pominięcie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od podlegającej zwrotowi uiszczonej ceny sprzedaży lokalu poczynszy od dnia 9 czerwca 2006r. tj. od dnia upływu terminu zwrotu świadczenia zakreślonego przez Z. Ł. (1) w piśmie z dnia 25 maja 2006r. są wynikiem oceny prawnej Sądu Okręgowego, a nie czynionych ustaleń faktycznych na podstawie zebranego materiału dowodowego.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego należy uznać za częściowo zasadny zarzut naruszenia art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

W piśmiennictwie i orzecznictwie podaje się, że sądowa waloryzacja świadczeń pieniężnych jest odmianą klauzuli rebus sic stantibus. Jej ratio legis wyraża się w tym, że w razie jej zastosowania skutki zmiany siły nabywczej pieniądza rozkłada się na obie strony. Obowiązkiem sadu jest rozważenie interesów obu stron i kierowanie się zasadami współzycia społecznego. W drodze wyjątku od zasady nominalizmu wynikającej z § 1 art. 358<sup>1</sup> sąd „może” - nie ma tu jakiegokolwiek automatyzmu -przerachować dłużną sumę pieniężną, stosując określony miernik wzrostu lub spadku wartości nabywczej pieniądza.

Jak słusznie wskazywał Sąd Okręgowy oraz apelująca powyższy przepis jest wyrazem „prawa sędziowskiego” i nie zawiera wskazówek konkretyzujących mierniki dokonywanej przez sąd waloryzacji świadczeń pieniężnych. Kwestia ta całkowicie pozostawiona została uznaniu sędziowskiemu, opartemu na wszechstronnym rozważeniu okoliczności danej sprawy, przy stosowaniu ogólnych, kierunkowych wskazówek zawartych w ustawie (por. uzasadnienie przytoczonej uchwały składu 7 sędziów SN z 10 kwietnia 1992 r., III CZP 126/91, LexPolonica nr 296624).

Chociaż więc zasadniczo celem waloryzacji jest przywrócenie -przynajmniej w przybliżeniu - początkowej wartości długu, to jednak przy przerachowywaniu świadczeń pieniężnych należy unikać uproszczeń i jednostronności. Trzeba wychodzić z założenia, że skoro sama waloryzacja ma charakter indywidualny, to i jej mierniki trzeba indywidualizować. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznał, że właściwym miernikiem wartości sumy uiszczonej z mocy umowy zawartej w 1969 roku będzie kwota stanowiąca aktualną wartość rynkową spornego lokalu.

Z. Ł. (1) w złożonej apelacji nie kwestionowała przyjętego miernika, ani zastosowanej metody wyliczenia aktualnej wartości rynkowej lokalu. Swoje zarzuty dotyczące tej kwestii ograniczyła do bezzasadnego zdaniem apelującej zasądzenia połowy wartości lokalu. Jej zdaniem Sąd dokonał sprzecznej z przesłankami ustawowymi waloryzacji zobowiązania pieniężnego należnego pozwanej Z. Ł. (1) z tytułu zwrotu ceny nabycia lokalu użytkowego, ograniczając się do zasądzenia na rzecz Z. Ł. (1) jedynie połowy kwoty 167.385 zł jako zwaloryzowanego świadczenia z tytułu zwrotu ceny.

Odnosząc się do tego zarzutu w należy zgodzić się z apelującą, że w świetle formuły art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. rozłożenie na strony ryzyka związanego ze zmianą wartości realnej pieniądza nie musi być równomierne., ale nie może prowadzić też do wzbogacenia się jednej strony kosztem drugiej strony procesu. Trafnie strona apelująca wskazywała na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2000r., II CKN 525/2000, LexPolonica nr 393812 , w którym wyjaśniono, że rozłożenie skutków inflacji w ramach sądowej waloryzacji świadczenia, musi być dokonane z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy."



Jak dalej stwierdził SN w tymże wyroku: „wskazać należy, że zgodnie z ukształtowanym już orzecnictwem Sądu Najwyższego zasadniczo celem waloryzacji jest istotnie przywrócenie - przynajmniej w przybliżeniu - początkowej wartości długu, wszakże przy przeliczaniu świadczeń pieniężnych należy unikać uproszczeń i jednostronności. Skoro bowiem waloryzacja ma charakter indywidualny, to i jej mierniki podlegają indywidualizacji. Jest przy tym poza sporem, że rozłożenie na strony ryzyka skutków inflacji nie zawsze musi być równomierne. Rozłożenie to nie może jednak prowadzić do wzbogacenia jednej strony, kosztem drugiej”.

Apelująca podnosiła, że A. S. i M. D. (1) odzyskują w posiadanie lokal użytkowy w centrum miasta S. (przy głównej ulicy) o określonej przez biegłego sądowego wartości w kwocie 167.385 zł, zaś ona za przyznaną wyrokiem kwotę 83.692,50 zł nie będzie w stanie nabyć podobnego lokalu w podobnej lokalizacji. Tymczasem orzecznictwo wskazuje zwracana cena kupna powinna odpowiadać aktualnej wartości nieruchomości. W przeciwnym bowiem razie strona zwracająca nieruchomość świadczyłaby „więcej” niż jej kontrahent -zwracający cenę. Zgodne to jest z zasadami współzycia, społecznego (żadna ze stron ani nie zyska, ani nie straci, jeśli idzie o wartość wzajemnych świadczeń) i wynika z rozważenia interesów stron - pozwani mogą kupić za otrzymane pieniądze podobną nieruchomość, zaś powodowie zwracają nie więcej niż aktualną wartość odzyskiwanej nieruchomości ( wyrok Sądu Najwyższego z 20 grudnia 1995 roku I CRN 191/05 OSNC 1996/4/61).

Sąd Apelacyjny uznaje, że okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają zasądzenia na rzecz Z. Ł. (1) kwoty stanowiącej aktualną wartość rynkową lokalu. Ustalenie sumy pieniężnej, która wyraża pierwotną wartość nabywczą świadczenia stanowi dopiero podstawę do dalszych ocen i rozumowań prowadzonych przez sąd. W niniejszej sprawie chodzi o waloryzację sumy mającej stanowić ekwiwalent za nabycie prawa odrębnej własności lokalu użytkowego, do którego nigdy nie doszło. Ta sytuacja trafnie została przyrównana do zwrotu świadczeń wzajemnych, w razie nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 496 kc w zw. z art. 497 kc), co to której w powołanym wyżej orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że w takich wypadkach górną granicę waloryzacji ceny uiszczonej w pieniądzu (art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.) stanowi wartość tej nieruchomości w dacie rozstrzygnięcia sprawy. .

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie Z. Ł. (1) nie wykazała tak ważkich i szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby zasądzenie na jej rzecz świadczenia maksymalnego. Okolicznością niesporną jest nieodpłatne korzystanie przez powódkę z lokalu przez wiele lat, to jest do czasu objętego roszczeniem o zapłatę wytoczonym przez A. S. i M. D. (1). W tamtej sprawie został skutecznie zgłoszony zarzut potrącenia nakładów Z. Ł. (1). To wszystko prowadzi do wniosku, że powódka odniosła korzyści z faktu władania lokalem od 1970 roku i prowadzenia w nim działalności gospodarczej stanowiącej jej źródło dochodu, a zatem zwrócenie jej kwoty stanowiącej równowartość aktualnej rynkowej ceny lokalu prowadziłyby do jej wzbogacenia kosztem A. S. i M. D. (1).

Z drugiej strony zasądzenie na rzecz powódki jedynie połowy wartości lokalu w ocenie Sądu Apelacyjnego nie uwzględnia w wystarczającym stopniu okoliczności sprawy, interesów stron oraz zasad współzycia społecznego i jest krzywdzące dla apelującej. Zasądzana kwota jest jedyną rekompensatą uzyskiwaną przez powódkę za jej wkład w wybudowanie nieruchomości z takim lokalem użytkowym, a następnie za jego utrzymywanie w należyтым stanie przez 30 lat.

Kwota 150.000 zł przekazana przez powódkę w latach 1969-1970 miała zgodnie w umownymi ustaleniami powódki i poprzedników prawnych pozwanych stanowić cenę nabycia lokalu użytkowego o bardzo korzystnej lokalizacji, wykończonego wyposażonego w centralne ogrzewania i instalację wodnokanalizacyjną. Można by rzec, że za tę kwotę powódka miała nabyć prawo własności lokalu użytkowego bardzo korzystnie położonego o znacznie wyższym standardzie niż powszechny w tamtych latach. Nie wydaje się więc zasadne rekompensowanie ówczesnego świadczenia powódki połową wartości lokalu dającą w praktyce szansę nabycia bardzo małego lokalu, albo o wyjątkowo niskim standardzie i to w mało atrakcyjnej lokalizacji. Prowadziłoby to do pokrzywdzenia powódki i uprzywilejowania pozwanych, które w wyniku przeprowadzonego postępowania odzyskują lokal mogący przynosić im stałe dochody. W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał, że zwaloryzowane świadczenie należne powódce winno

odpowiadać 75% rynkowej ceny lokalu czyli łącznej kwocie 125.538 zł . Tym samym należność zasądzoną od A. S. należało podwyższyć do kwoty 94.154 zł, a zasądzoną od M. D. (1) należało podwyższyć do kwoty 31.384 zł.

W pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna. W szczególności chybiony jest zarzut dotyczący zasądzenia wstecznych odsetek. Jest faktem, że w przeszłości orzecznictwo dopuszczało taką możliwość ale od wielu lat uznaje się, że skoro wyrok ma charakter konstytutywny, jako tworzący nowy stan prawny, to zasądzanie wstecznych odsetek nie jest możliwe. Byłoby to nawet nie uzasadnione, jako że wartość świadczenia ustalana jest według cen z daty orzekania.

Wobec uwzględnienia apelacji jedynie w połowie Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielił między stronami koszty sądowe za postępowanie apelacyjne, odliczając kwotę wpłaconą przez skarżącą na poczet opłaty apelacyjnej.