

Sygn. akt I ACa 90/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. Ł. (2) i M. Ł.**

przeciwko **J. O. (1) i E. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 17 listopada 2010 r. sygn. akt I C 169/08

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Powodowie S. Ł. (2) i M. Ł. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych J. O. (1) i E. P. solidarnie na ich rzecz kwoty 1.500.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podnosili, że powyższa kwota stanowi odszkodowanie z tytułu sprzedaży przez pozwanych części nieruchomości, której współwłaścicielami byli powodowie.

Pozwani J. O. (1) i E. P. wnosili o oddalenie powództwa. Twierdzili, iż akt notarialny z dnia 2 kwietnia 1998r., na podstawie którego powodowie nabyli udziały we własności nieruchomości, nie zawierał istotnych elementów umowy sprzedaży, a nadto zbywcy tej nieruchomości, to jest zarówno J. O. (1), jak też jego ojciec – J. O. (2), w trakcie podpisywania umowy, znajdowali się w stanie wyłączającym świadome powzięcie decyzji i wyrażenie woli (art. 86 k.c.).

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 17 listopada 2010r. zasądził od pozwanego J. O. (1) na rzecz powodów S. Ł. (2) i M. Ł. solidarnie kwotę 735.520,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 maja 2008r. do dnia zapłaty; zasądził od pozwanej E. P. na rzecz powodów S. Ł. (2) i M. Ł. solidarnie kwotę 172.954,15 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 maja 2008r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; zasądził od pozwanego J. O. (1) kwotę 889,33 zł i od pozwanej E. P. kwotę 209,15 zł na rzecz powodów solidarnie tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) od powodów solidarnie z zasądzanego roszczenia kwotę 31.066,83 zł; od J. O. (1) kwotę 38.620,38 zł i od E. P. kwotę 9.082,65 zł tytułem uzupełnienia wydatków sądowych i opłaty stosunkowej od pozwu.

Powyższy wyrok wydał w oparciu o następujące ustalenia i ocenę prawną:

J. O. (1) i E. P. oraz ich ojciec J. O. (2) byli współwłaścicielami nieruchomości, położonej w O. - J., obręb 125 i 161, składającej się z działek o numerach geodezyjnych (...) o łącznej powierzchni 2,7797 ha, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW nr (...). Udział J. O. (2) we własności nieruchomości wynosił 4/6 części, zaś udziały J. O. (1) i E. P. wynosiły po 1/6 części.

W dniu 15 stycznia 1997r. Rada Miejska O., działając na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, podjęła uchwałę nr XXVIII/327/97 w sprawie ustalenia granic gruntów przeznaczonych pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne na osiedlu (...) w obrębach ewidencyjnych nr 125 i 161. Postępowaniem tym została objęta działka nr (...), należąca do pozwanych oraz J. O. (2), która uległa podziałowi na dwie działki o numerach (...). W wyniku powyższego postępowania działka nr (...) została objęta scaleniem, zaś dotychczasowi współwłaściciele otrzymali w zamian inne działki na wyłączną własność: J. O. (2) działkę nr (...), J. O. (1) działkę nr (...) i E. P. działkę nr (...).

W dniu 12 grudnia 1997r. Gmina O. złożyła do Sądu Rejonowego w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych wniosek o sprostowanie w księdze wieczystej KW nr (...) oznaczenia nieruchomości w dziale I księgi, w związku z powyższą uchwałą Rady Miejskiej i zmianami w oznaczeniach oraz powierzchni działek, a także o wykreślenie wzmianki o wszczęciu postępowania, zmierzającego do podziału gruntów pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne, w związku z zakończeniem postępowania. Do dnia 2 kwietnia 1998r. wniosek Gminy O. nie został rozpoznany. Dopiero postanowieniem z dnia 11 października 2000r. Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział VI Ksiąg Wieczystych oddalił wniosek Gminy o sprostowanie, wskazując w uzasadnieniu, że w wyniku postępowania w sprawie scalenia działek, w zamian za nieruchomości objęte scaleniem i podziałem, dotychczasowy właściciel otrzymał na własność taką liczbę działek budowlanych, wydzielonych z tych nieruchomości, których łączna powierzchnia odpowiadała powierzchni jego nieruchomości. Uchwała Rady Gminy stanowiła zatem samodzielną podstawę nabycia prawa własności nieruchomości, przyznanych w zamian za grunty objęte scaleniem i podziałem. Nie uległa zatem zmianie powierzchnia nieruchomości, dla której była prowadzona księga wieczysta KW nr (...) i nadal wynosiła 2,7797 ha.

W dniu 2 kwietnia 1998 r. u notariusza H. M., J. O. (2) i J. O. (1) oraz S. Ł. (2) i R. P. zawarli umowę sprzedaży udziałów we własności nieruchomości niezabudowanej, składającej się z działek o numerach (...), położonej w O. - J., obręb 161, 125. Strony umowy wyłączyły z przedmiotu transakcji działkę nr (...), o powierzchni 159 m². W akcie notarialnym zawarto zastrzeżenie, że Urząd Miasta w O. złożył wniosek o sprostowanie działki I księgi wieczystej, w związku z postępowaniem w sprawie podziału gruntów i dlatego powierzchnia ogólna nieruchomości, opisanej w księdze wieczystej KW nr (...) uległa zmianie i wynosi 2,8160 ha. Z treści aktu notarialnego wynikało, że J. O. (2) i J. O. (1) sprzedali S. Ł. (2) i R. P. po 1/2 części, każdemu z nich, przypadające im udziały (odpowiednio 4/6 i 1/6) we własności nieruchomości, opisanej w § 1 aktu notarialnego o powierzchni 2,8001 ha, z wyłączeniem działki (...). Na poczet ceny sprzedaży kupujący wpłacili kwotę 20.000 zł, zaś pozostałą kwotę zobowiązali się uiścić do dnia 30 kwietnia 1998r. Po podpisaniu umowy strony udały się do restauracji na obiad, gdzie wspólnie spożywały alkohol.

W dniu 27 marca 1998r. na konto J. O. (2) w Banku (...) S.A. I Oddział w O. wpłynęła kwota 4.500 marek niemieckich, natomiast pozostałą część ceny kupujący uiszcili w trzech ratach (w kwocie 80.000 zł i dwie raty po 50.000 zł). W dniu 9 maja 1999 r. cała kwota została przez nabywców uregulowana.

Decyzją z dnia 29 listopada 2000r. Urząd Skarbowy w O. ustalił wartość nieruchomości będącej przedmiotem transakcji na kwotę 306.400 zł i wezwał małżonków P. oraz J. O. (2) do zapłaty zaległej opłaty skarbowej. Izba Skarbowa w O. decyzją z dnia 7 marca 2001 r. uchyliła orzeczenie Urzędu Skarbowego i przekazała sprawę do ponownego rozpoznania.

E. P. o fakcie sprzedaży udziałów w nieruchomości dowiedziała się dopiero po kilku dniach od zawarcia umowy; od notariusza otrzymała odpis aktu notarialnego. W dniu 30 grudnia 2002r., działając w oparciu o pełnomocnictwo udzielone jej przez ojca, złożyła w Urzędzie Skarbowym w O. wniosek o umorzenie zaległości podatkowej i wznowienie postępowania w sprawie określenia podatku od sprzedaży 4/6 części udziału w działce gruntu o obszarze 2,80 ha.

Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2001r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił wniosek powodów i R. P. o odłączenie działki nr (...) z księgi wieczystej KW nr (...), urządzenie księgi wieczystej i wpis własności w tej księdze oraz wpis własności w księdze wieczystej KW nr (...). W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że strony umowy z 2 kwietnia 1998r. nie określiły numerów sprzedawanych działek, ani też ich powierzchni. Brak precyzyjnego określenia przedmiotu umowy zrodził wątpliwości, jakie działki gruntu i o jakiej powierzchni były przedmiotem umowy sprzedaży.

W dniu 7 maja 2003r. powodowie złożyli do Sądu Rejonowego w Olsztynie Wydział Ksiąg Wieczystych wniosek o wpis prawa własności do 5/12 części działek nr (...), obręb (...)O. - J., powołując się na umowę sprzedaży z 2 kwietnia 1998r. Wniosek powyższy został zwrócony zarządzeniem z dnia 10 lipca 2003r., wobec niezuzupełnienia braków formalnych.

W dniu 3 kwietnia 2008r. powodowie złożyli pozew do Sądu Rejonowego w Olsztynie o uzgodnienie treści księgi wieczystej KW nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym.

W dniu 6 lipca 2001 r. E. P. sprzedała działkę gruntu o nr (...) o powierzchni 279 m², za cenę 13.000 zł. W dniu 11 grudnia 2002r. J. O. (2) sprzedał działkę nr (...) o powierzchni 408 m², za cenę 20.400 zł.; natomiast w dniu 30 grudnia 2002r. J. O. (1) sprzedał działkę nr (...) o powierzchni 269 m², za kwotę 10.000 zł.

26 sierpnia 2003 r. pozwani oraz J. O. (2) dokonali, w formie aktu notarialnego, zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 2,7204ha. W wyniku zniesienia współwłasności pozwana otrzymała działki nr (...) o łącznej powierzchni 4,534 m², które powstały po podziale działki nr (...) (na działki (...)). Pozwani oraz J. O. (2) otrzymali działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,2506 ha.

W dniu 24 marca 2005r. E. P. sprzedała Gminie O. działkę o numerze (...), z przeznaczeniem na budowę ulicy (...) w O., za cenę 49.520 zł., której wartość na dzień 16 lutego 2010 r. wynosiła 88.000 zł.

W dniu 18 października 2005r. J. O. (2) i J. O. (1) sprzedali Gminie O. działkę gruntu nr (...) z przeznaczeniem na planowaną budowę ulicy (...), za cenę 23.760 zł., której wartość na dzień 16 lutego 2010r. wynosiła 47.500 zł. Decyzją Gminy O. z dnia 25 lipca 2006r. działka nr (...) została podzielona na działki nr (...). Natomiast działka nr (...) została podzielona na działki nr (...). Działki nr (...) zostały wydzielone pod drogę publiczną gminną.

W dniu 14 września 2006r. pozwany oraz J. O. (2) sprzedali działkę gruntu o nr (...) za cenę 85.600 zł., której wartość na dzień 16 lutego 2010 r. wynosiła 261.000 zł.

Umową z dnia 10 października 2006r. J. O. (2) i J. O. (1) dokonali zniesienia współwłasności w ten sposób, że J. O. (2) otrzymał na wyłączną własność działki nr (...), natomiast pozwany otrzymał własność działek nr (...).

W dniu 3 listopada 2006r. J. O. (1) zawarł przedwstępną umowę sprzedaży działki nr (...) za kwotę 130.000 zł., której wartość na dzień 16 lutego 2010 r. wynosiła 266.000 zł.

W dniu 5 listopada 2006 r. zmarł J. O. (2), zaś postanowieniem z dnia 15 grudnia 2006 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie stwierdził, że spadek po nim nabyli pozwani w 1/2 części każdy z nich. W dniu 22 czerwca 2007r. J. O. (1) sprzedał działkę nr (...) za cenę 310.000zł. (wartość na dzień 16 lutego 2010r. wynosiła 467.000zł.), natomiast w dniu 7 lipca 2007r. działkę nr (...) za kwotę 233.000 zł. (wartość przedmiotowej działki na dzień 16 lutego 2010r. wynosiła 306.000zł.).

Na mocy decyzji Prezydenta Miasta O. z dnia 29 listopada 2007r., ustalającej wysokość odszkodowania za nieruchomości, które przeszły na własność Gminy O. z mocy prawa - w trybie art. 98 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, dotyczącej działek nr (...), które wydzielono pod drogi publiczne, J. O. (1) otrzymał kwotę 118.650 zł., zaś E. P. kwotę 71.190 zł.

W dniu 16 stycznia 2008r. pozwani sprzedali działkę nr (...) za cenę 172.000 zł., natomiast w dniu 27 maja 2008 r. J. O. (1) sprzedał działkę nr (...) za kwotę 250.000 zł.

W dniu 3 czerwca 2009r. J. O. (1) i E. P. dokonali dzieła spadku po zmarłym ojcu oraz zniesienia współwłasności w ten sposób, że pozwany otrzymał na wyłączną własność działki nr (...) oraz udział w wysokości 9/120 w działkach nr (...), natomiast pozwana otrzymała działki nr (...) oraz udział w wysokości 1/2 w działce nr (...), bez spłat i dopłat.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd uznał, iż powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie. Podkreślił, iż zasadniczą kwestią wymagającą wyjaśnienia było przede wszystkim ustalenie ważności umowy sprzedaży z dnia 2 kwietnia 1998 r. Zdaniem Sądu, przedmiotowa umowa zawierała wszystkie istotne elementy charakteryzujące umowę sprzedaży (essentialia negotii) tj. oznaczenie przedmiotu świadczenia, strony oraz cenę. Podkreślił, iż strony jasno wyraziły swoją wolę sprzedaży należących do nich udziałów, natomiast twierdzenia pozwanego, że wolę sprzedających była sprzedaż tylko jednej działki ze stawem o powierzchni 40 arów są niewiarygodne. Sąd przyjął, że uzgodniona przez strony umowy cena sprzedaży nie odbiegała w rażącym stopniu od przeciętnych cen, które obowiązywały na rynku obrotu nieruchomościami.

Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd uznał, że pozwany oraz J. O. (2), w dniu podpisania przedmiotowej umowy, nie znajdowali się w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji. Wskazał, że wprawdzie pozwany oraz jego ojciec - w chwili podpisywania aktu notarialnego - mogli znajdować się w stanie po użyciu alkoholu, ale nie w stanie silnego upojenia alkoholowego, jak ocenili to świadkowie. Ocnom świadków przeczy bowiem opinia biegłego C. M. oraz zeznania świadków - pracowników Kancelarii Notarialnej. Nadto podkreślił, że do podpisania umowy doszło po negocjacjach, strony umowy kilkakrotnie spotykały się i ustalały warunki sprzedaży, zaś podpisanie umowy nastąpiło u notariusza, po uzgodnieniu wszystkich istotnych postanowień umowy. Nie zostało równie wykazane, by do podpisania umowy doszło w innym dniu niż widnieje w akcie tj. 2 kwietnia 1998r.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd przyjął, że w dniu 2 kwietnia 1998r. powód i R. P. oraz J. O. (2) i J. O. (1) zawarli ważną umowę sprzedaży nieruchomości, w oparciu o którą powodowie nabyli na własność udział w wysokości 5/12 części (1/2 x 4/6+1/6) w nieruchomości obejmującej działki nr (...) (powstałej na skutek podziału działki nr (...) na działki (...)), położonej w O. - J., obręb 161, 125, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr OL (...).

Sąd uznał natomiast, iż - w oparciu o powyższą umowę - nie doszło do nabycia przez powodów udziałów w działce nr (...), a w konsekwencji w działkach nr (...). Wskazał, iż w chwili zawarcia umowy z dnia 2 kwietnia 1998r. J. O. (2) i J. O. (1) nie przysługiwało prawo własności działki nr (...). Działka ta bowiem na skutek uchwały Rady Miejskiej O. z dnia 15 stycznia 1997r., działającej na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, przeszła na własność Gminy O.. W chwili zatem podpisywania umowy z 2 kwietnia

1998r. J. O. (2) i J. O. (1) nie przysługiwało prawo własności działki nr (...), nie mogli zatem skutecznie przenieść prawa własności tej działki (udziałów) na rzecz powodów. Natomiast przyznane pozwany, w zamian za grunty objęte scaleniem i podziałem, działki nr (...) nie były objęte przedmiotem umowy z dnia 2 kwietnia 1998r., a zatem pozwani dokonując ich sprzedaży nie wyrządzili powodom szkody.

Dalej Sąd stwierdził, iż doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności w odniesieniu do pozostałych działek, opisanych w akcie notarialnym z 2 kwietnia 1998r. Uznał, iż działania pozwanych, którzy dokonali dalszego podziału nieruchomości na mniejsze działki i dopuścili się powtórnej ich sprzedaży, rodziły ich odpowiedzialność deliktową (art. 415 k.c.). Przyjął, że powodowie wykazali wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanych z tytułu czynu niedozwolonego: szkodę, winę i adekwatny związek przyczynowy. Natomiast pozwani, będąc osobami nieuprawnionymi do rozporządzania nieruchomością, stanowiącą przedmiot umowy z 2 kwietnia 1998r., zbyli jej części i wydali kolejnym nabywcom. Zdaniem Sądu, pozwani oraz ich ojciec J. O. (2), co najmniej przewidywali możliwość naruszenia obowiązujących przepisów prawa i godzili się na ten skutek. Byli świadomi, że ich zachowanie może być bezprawne. Zawinione działanie pozwanych spowodowało uszczerbek w dobrach prawnie chronionych powodów, a zatem, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wyrządzoną ze swojej winy szkodę, są obowiązani do jej naprawienia.

Ustalając wysokość należnego odszkodowania, Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu (...), który dokonał wyceny aktualnej wartości rynkowej działek, będących przedmiotem sprzedaży przez pozwanych. Dokonał przy tym oddzielnego rozliczenia za każdą ze sprzedanych przez pozwanych i J. O. (2) działek, z uwagi na ich sprzedaż w różnych terminach, różnych udziałach i przez inne osoby.

W dniu 24 marca 2005r. pozwana E. P. sprzedała Gminie O. działkę gruntu o numerze 172/3, którą „otrzymała” w wyniku zniesienia współwłasności z J. O. (2) i J. O. (1). Obecna wartość działki wynosi 88.000 zł, dlatego należna powodom od pozwanej kwota odszkodowania za tę działkę wyniosła 36.666,66 zł. (88.000zł x 5/12).

W dniu 18 października 2005r. J. O. (2) i J. O. (1) sprzedali Gminie O. działkę gruntu nr (...). Obecna wartość działki wynosi 47.500 zł., w związku z czym przy udziale powodów 5/12, należna kwota odszkodowania za tę działkę wyniosła 19.791,66 zł. W związku ze śmiercią J. O. (2), Sąd przyjął odpowiedzialność pozwanych stosownie do posiadanych i odziedziczonych udziałów i ustalił, że należne od pozwanej odszkodowanie za przedmiotową działkę wynosi 7.916,66 zł (15.833,33 zł x 1/2), zaś od pozwanego 11.874,99 zł (3.958,33 zł + 7.916,66 zł).

W dniu 14 września 2006r. pozwany oraz J. O. (2) sprzedali działkę o nr (...), której obecna wartość rynkowa wynosi 261.000 zł., stąd należne powodom odszkodowanie wyniosło 108.750 zł (261.000 zł x 5/12). Wysokość należnego od pozwanej odszkodowania wynosi 43.500 zł (87.000 zł x 1/2), zaś od pozwanego 65.250 zł (21.750 zł + 43.500 zł).

W dniu 3 listopada 2006r. J. O. (1) zawarł przedwstępną umowę sprzedaży działki nr (...), którą „otrzymał” w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości umową z dnia 10 października 2006r. z ojcem. Obecna wartość działki wynosi 266.000zł, zaś należna powodom od pozwanego kwota odszkodowania za tę działkę wyniosła 110.833,33 zł.

W dniu 22 czerwca 2007r. J. O. (1) sprzedał działkę nr (...), której obecna wartość rynkowa wynosi 467.000 zł. Należna powodom od pozwanego kwota odszkodowania za tę działkę wyniosła 194.583,33 zł (467.000 zł x 5/12).

W dniu 7 lipca 2007r. J. O. (1) sprzedał działkę nr (...), której obecna wartość rynkowa wynosi 306.000 zł. Należna powodom od pozwanego kwota odszkodowania za tę działkę wyniosła 127.500 zł (306.000 zł x 5/12).

Natomiast działki nr (...) wydzielono pod drogi publiczne. Decyzją z dnia 29 listopada 2007r. Prezydent Miasta O. ustalił wysokość odszkodowania za nieruchomości, które przeszły na własność Gminy O. z mocy prawa - w trybie art. 98 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami - na łączną kwotę 189.840 zł. Stosownie do przyznanych udziałów należne od pozwanej odszkodowanie wyniosło 29.662,50 zł (79.100 zł x 3/8), zaś od pozwanego 49.437,50 zł (79.100zł x 5/8).

W dniu 16 stycznia 2008r. J. O. (1) i E. P. sprzedali działkę nr (...), której obecna wartość rynkowa wynosi 265.000 zł., zaś należna powodom kwota odszkodowania za tę działkę wyniosła 110.416,66 zł. Stosownie do przyznanych udziałów należne od pozwanych odszkodowanie wyniosło po 55.208,33 zł od każdego z nich.

W dniu 27 maja 2008r. J. O. (1) sprzedał działkę nr (...), której obecna wartość rynkowa wynosi 290.000zł. Kwota odszkodowania za tę działkę wyniosła 120.833,33 zł (290.000 zł x 5/12).

Konkludując Sąd przyjął, że wysokość należnego powodom od J. O. (1) odszkodowania wyniosła łącznie 735.520,81 zł (11.874,99 + 65.250 + 127.500- + 49.437,50 + 194.583,33 + 55.208,33 + (...),33 + 120.833,33), zaś od E. P. - kwotę 172.954,15 zł (7.916,66 + 36.666,66 + 43.500 + 29.662,50 + 55.208,33).

Ustalając wysokość odszkodowania, Sąd nie uwzględnił zarzutu przyczynienia się powodów, którzy podnosili pozwani. Za niezasadny uznał również zarzut przedawnienia roszczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd - w oparciu o art. 415 k.c. - zasądził od J. O. (1) kwotę 735.520,81zł., zaś od E. P. kwotę 172.954,15 zł.; natomiast w pozostałej części oddalił powództwo jako niezasadne. Sąd zasądził ustawowe odsetki od dnia 27 maja 2008r. tj. od dnia następnego od doręczenia pozwany pozwu, w oparciu o art. 481§1 k.c.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosownego rozdzielenia - stosownie do wyniku sporu (powodowie wygrali proces w 60,56%, zaś pozwani w 39,44%).

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, którzy zaskarżając wyrok w części, tj. w punkcie I,II,III - w części dotyczącej braku solidarnej odpowiedzialności pozwanych, w punkcie III - w zakresie oddalenia roszczenia z tytułu odszkodowania w przedmiocie działek o nr.: 493, 491 i 492 oraz w pkt. IV i V - co do kosztów procesu, zarzucili:

1.naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 415 k.c. w zw.

z art. 422 k.c. w zw. z art. 441 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i wadliwe nieprzyjęcie solidarnej odpowiedzialności pozwanych za szkodę wyrządzoną powodom w sytuacji, gdy powtórna sprzedaż działek - rodząca odpowiedzialność deliktową pozwanych - winna, zgodnie z przepisem art. 422 k.c. w zw. z art. 441 § 1 k.c., skutkować odpowiedzialnością solidarną pozwanych za szkodę;

2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że powodom nie należy się od pozwanych odszkodowanie za udziały w działkach nr (...) - objętych umową - w kwocie 142.500 zł, podczas gdy działki te były objęte umową z dnia 2 kwietnia 1998 r. i powodowie uiszcili za nie należną cenę, zaś pozwani podczas negocjacji i sprzedaży zapewniali powodów, że są ich właścicielami;

3.naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez jego niezastosowanie, w szczególności z uwagi na trudne warunki materialne powodów.

Wskazując na powyższe zarzuty, wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od J. O. (1) i E. P. solidarnie na rzecz powodów S. Ł. (2) i M. Ł. łącznej kwoty 1.050.974,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 maja 2008 r. do dnia zapłaty, odstąpienie od obciążania powoda kosztami sądowymi w kwocie 31.066,83 zł tytułem brakującej opłaty od pozwu oraz zasądzenie solidarnie na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację uznać należało za bezzasadną.

Na wstępie należy podkreślić, że Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, które stanowiły podstawę do merytorycznego rozstrzygnięcia o żądaniu powodów w części zaskarżonej apelacją. Sąd Apelacyjny podziela również ocenę prawną, która przesądziła o oddaleniu powództwa w zaskarżonej części.

Przechodząc do oceny prawnej zgłoszonych zarzutów, zaznaczyć należy, iż dotyczyły one głównie naruszenia określonych norm prawa materialnego

tj. art. 415 k.c. w zw. z art. 422 k.c. w zw. z art. 441 §1 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji wadliwe nieprzyjęcie solidarnej odpowiedzialności pozwanych za szkodę wyrządzoną powodom.

W prawie polskim o istnieniu solidarności bądź o jej braku przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie, a nie cechy zobowiązania (art. 369 k.c.). Solidarności nie domniemywa się, lecz musi ona być ustanowiona w ustawie lub w umowie (wyrok SA w Katowicach z dnia 28 lutego 1992r., IAcr 42/92, OSA 1993, z.4, poz. 23). Natomiast żadna inna okoliczność nie może stanowić źródła solidarności, a w szczególności wyrok sądu.

Solidarna odpowiedzialność, przewidziana przez dyspozycję art.441k.c., zachodzi w sytuacji kiedy szkoda wyrządzona została przez kilka osób, kiedy wraz ze sprawcą odpowiada pomocnik lub osoba, która świadomie skorzystała z wyrządzonej drugiemu szkody (art. 422), czy też w sytuacji kiedy odpowiedzialność za szkodę ponosi wraz ze sprawcą inny podmiot (art. 417,429,430,436 k.c.), a zatem nie wymaga się, aby każda z osób zobowiązanych do naprawienia szkody odpowiadała wobec poszkodowanego na tej samej zasadzie. Zastosowanie tego przepisu uzasadnione jest jedynie w odniesieniu do współodpowiedzialności kilku osób za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym i nie może być on podstawą do przyjęcia solidarności między osobami odpowiadającymi w różnych reżimach, co zrodzi odpowiedzialność in solidum.

Przepis art. 441 k.c. stanowiąc, że jeżeli kilka osób ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym, to ich odpowiedzialność jest solidarna, nie wymaga, aby sprawcy popełnili jeden czyn niedozwolony. Solidarna współodpowiedzialność kilku podmiotów - na podstawie tego przepisu - dotyczy jednakże przypadków, gdy konsekwencją ich zachowania jest jedna szkoda. Przewidziana zatem w tym przepisie odpowiedzialność solidarna ma miejsce również wówczas gdy kilka osób, kilkoma czynami, stanowiącymi czyny niedozwolone, wyrządziło jedną szkodę czyli, gdy w sferze dóbr prawnie chronionych poszkodowanego nie można oznaczyć (wydzielić) uszczerbków wywołanych zachowaniami poszczególnych podmiotów (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2012r.,III CSK 174/11) .

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należało wskazać, że wprawdzie działania pozwanych spowodowały uszczerbek w dobrach prawnie chronionych powodów i w związku z tym ponoszą oni odpowiedzialność za popełnione czyny niedozwolone, niemniej jednak z materiału dowodowego sprawy wynika, że przypisane im bezprawne zachowania stanowiły odrębne czyny niedozwolone (delikty). Ponadto każdy z pozwanych, dokonując ponownej sprzedaży udziałów we własności nieruchomości, których aktem notarialnym z dnia 2 kwietnia 1998r. wyzbyli się na rzecz powodów J. O. (2) i J. O. (1), działał na swój rachunek i tym samym odpowiada za inną szkodę wyrządzoną swoim bezprawnym działaniem. Szkody te są odrębne od siebie, różnią się pod względem kwotowym, wystąpiły w różnym czasie, a zatem nie można było przyjąć, w okolicznościach niniejszej sprawy, że konsekwencją zachowania pozwanych była tylko jedna szkoda. Powyższa okoliczność - w ocenie Sądu Apelacyjnego – przesądzała o samoistnej odpowiedzialności każdego z pozwanych.

W związku z zarzutem apelacji, naruszenia przez Sąd I-szej instancji art. 422 k.c., pozostawała również do rozważenia kwestia, czy E. P. nie ponosi odpowiedzialności na podstawie powołanego wyżej przepisu za szkody wyrządzone przez inne osoby. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie daje jednak żadnych podstaw do przyjęcia, jakoby nakłaniała ona bądź pomagała bratu w sprzedaży udziałów w nieruchomości, na szkodę strony powodowej. Ostatecznie nie budzi wątpliwości, że ojciec i brat pozwanej samodzielnie podjęli decyzje o zawarciu umowy z dnia 2 kwietnia 1998r. nie pytali się jej o radę, a nawet uczynili to przed nią w tajemnicy. Tak samo nie potrzebowali też pomocy w późniejszych transakcjach.

Wbrew twierdzeniom skarżących, brak jest również podstaw do uznania, aby pozwana świadomie skorzystała ze szkody wyrządzonej powodom przez jej brata, podobnie zresztą jak nie można przyjąć, że J. O. (1) odniósł jakąkolwiek korzyść z czynności zdziałanych przez siostrę.

W czynie w postaci świadomego skorzystania ze szkody zawarte muszą być trzy elementy. Po pierwsze, musi dojść do uzyskania korzyści. Po wtóre, osoba korzystająca musi mieć świadomość uzyskania korzyści oraz wyrządzenia drugiemu szkody. Po trzecie, źródłem korzyści musi być szkoda wyrządzona drugiemu. Wskazuje się nadto, że istnieć winno następstwo czasowe pomiędzy wyrządzeniem szkody a uzyskaniem korzyści ze szkody. Przy czym odpowiedzialność, na podstawie art. 422 k.c., za świadome skorzystanie ze szkody wyrządzonej przez kogo innego osobie trzeciej jest odpowiedzialnością za czyn własny nawet wówczas, gdy ten czyn niedozwolony nie pozostaje w żadnym związku przyczynowym ze szkodą poszkodowanego. Ciężar wykazania tej okoliczności spoczywa na poszkodowanym (art. 6 k. c.).

Jak już mowa była o tym wyżej, każdy z pozwanych - dokonując sprzedaży udziałów we własności nieruchomości, objętych wcześniej aktem notarialnym z dnia 2 kwietnia 1998r.- działał na własny rachunek, uzyskując z tego tytułu korzyść majątkową. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powodowie nie wykazali, aby E. P. skorzystała na działaniach swojego brata i uzyskała od niego jakąkolwiek korzyść majątkową, w związku ze sprzedażą udziałów, stanowiących de facto własność powodów. Z tych też względów także zarzut naruszenia art. 422 k.c. nie znajduje podstaw.

Słusznie przyjął również Sąd Okręgowy, że w niniejszym postępowaniu powodowie nie wykazali, aby na skutek działań pozwanych, polegających na sprzedaży działek nr (...), ponieśli szkodę. Nie sposób bowiem podzielić stanowiska skarżących, iż szkodą jest utrata przez nich własności przedmiotowych nieruchomości, do których nie byli przecież w stanie wykazać swego prawa. S. Ł. (2) i M. Ł. nie zaoferowali żadnego dowodu, który potwierdziłby to, że wskazywane przez nich działki były ich własnością. Z prawidłowych, niezakwestionowanych skutecznie przez stronę powodową, ustaleń Sądu wynikało bowiem, że wskazane wyżej nieruchomości nie były przedmiotem umowy sprzedaży z dnia 2 kwietnia 1998r, a zatem nie doszło do skutecznego przeniesienia prawa własności tych działek na rzecz powodów. Dokonanie przez Sąd Okręgowy ustalenia w tej mierze, zwalniało ten Sąd z konieczności oceny zasadności pozostałych przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej.

Nietrafne było także stanowisko skarżących oraz ich zarzut skierowany w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach, który sprowadzał się w zasadzie do naruszenia art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez jego niezastosowanie.

Wynik sporu prawidłowo skutkował, wbrew twierdzeniom apelacji, rozstrzygnięciem o kosztach procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Roszczenia powodów, zwolnionych częściowo od kosztów sądowych, zostały uwzględnione jedynie w części, a zatem nieuiszczonymi kosztami sądowymi Sąd I-szej instancji prawidłowo obciążył pozwanych, jednak nie w całości, a w odpowiedniej proporcji do stopnia ich przegranej, stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, wynikającą z art. 100 k.p.c. W pozostałej części, którą nie można było obciążyć pozwanych, kosztami sądowymi obciążył skarżących na zasadach określonych w art. 113 ust. 2 (nakazując ściągnięcie z zasądzonego na ich rzecz roszczenia kwoty 31.066,83 zł).

Zgodnie z art. 113 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może odstąpić od przewidzianego w art. 113 ust.2 i 3 obciążenia kosztami sądowymi strony, której czynność spowodowała jej powstanie. Decydujące o odstąpieniu od takiego obciążenia są te same kryteria, które uzasadniają odstąpienie od obciążania strony kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c. Do okoliczności branych pod uwagę przez sąd, przy ocenie przesłanek zastosowania powołanego wyżej przepisu, zaliczyć można nie tylko te związane z samym przebiegiem postępowania, ale również dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Sama sytuacja ekonomiczna strony przegrywającej, nawet tak niekorzystna, że strona bez uszczerbku dla utrzymania własnego i członków rodziny nie byłaby w stanie ponieść kosztów, nie stanowi podstawy zwolnienia - na podstawie art. 113 ust.4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - od obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi, chyba że na rzecz tej strony przemawiają dalsze szczególne okoliczności, które same mogłyby być niewystarczające, lecz łącznie z trudną sytuacją ekonomiczną wyczerpują znamiona wypadku szczególnie uzasadnionego. Skarżący nie wykazali, aby w sprawie zaistniała taka sytuacja skutkująca możliwością zastosowania wyjątku od zasady rozliczenia kosztów procesu.

Ze względów wyżej podanych, apelacja powodów oparta na nietrafnych zarzutach, jako bezzasadna w całości, podlegała oddaleniu, stosownie do treści art. 385 k.p.c.