

Sygn. akt I ACa 422/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.) Sędziowie: SA Zbigniew Merchel

SO (del.) Krzysztof Gajewski Protokolant: stażysta K. D.

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa R. K. przeciwko M. O. (1) o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 7 listopada 2014 r. sygn. akt XV C 484/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

1) zasądza od pozwanego M. O. (1) na rzecz powoda R. K. kwotę 256.570 zł (dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych), w tym:

- kwotę 205.170 zł (dwieście pięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,
- kwotę 51.400 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 26 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie,

2) oddala powództwo w pozostałym zakresie,

3) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku tytułem nie-uiszczonych kosztów sądowych:

- od powoda kwotę 22.765,86 zł (dwadzieścia dwa tysiące siedemset sześćdziesiąt pięć złotych i osiemdziesiąt sześć groszy) z zasądzzonego na jego rzecz od pozwanego roszczenia,

- od pozwanego kwotę 5.691,46 zł (pięć tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt jeden złotych i

czterdzieści sześć groszy),

- nie obciąża obu stron pozostałą częścią nieuiszczonych kosztów sądowych za pierwszą in-

stancję,

4) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 8.495,60 zł (osiem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt pięć złotych i sześćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu za pierwszą instancję,

II. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie,

III. oddala apelację pozwanego w całości,

IV. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.814 zł (pięć tysięcy osiemset czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego,

V. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych za drugą instancję:

- od powoda kwotę 3.007,42 zł (trzy tysiące siedem złotych i czterdzieści dwa grosze) z zasądzonych na jego rzecz od pozwanego roszczenia,
- od pozwanego kwotę 751,86 zł (siedemset pięćdziesiąt jeden złotych i osiemdziesiąt sześć groszy)
- nie obciąża obu stron pozostałą częścią nieuiszczonych kosztów sądowych za drugą instancję.

Na oryginale właściwe podpisy

**Sygn. akt: I ACa 422/15**

## UZASADNIENIE

Powód R. K. domagał się zasądzenia od pozwanego M. O. (2) kwoty 510.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 marca 2001 r. z tytułu zwrotu świadczenia spełnionego na poczet ceny, mającej wynosić 574.000 zł, na podstawie przedwstępnej umowy sprzedaży określonej bliżej nieruchomości, stanowiącej własność pozwanego, zawartej w dniu 1 marca 2000 r. między rodzicami powoda a pozwanym. Powód twierdził, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, który zataił, że przedmiotowa nieruchomość nie może zostać wykorzystana na cele budowlane, gdyż przebiega przez nią ważna arteria komunikacyjna (obwodnica trójmiejska), w związku z czym jej wartość odpowiadała faktycznie kwocie 200.000 zł, za którą był gotów ją kupić, ale strony nie doszły do porozumienia, a ponadto pozwany uzyskał wyrok nakazujący mu wydanie spornej nieruchomości, chociaż nie zwrócił otrzymanych od powoda kwot.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł on zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda, ponieważ nabywcą przedmiotowej nieruchomości miał być ojciec powoda i wszelkie wpłaty, nawet jeśli faktycznie zostały dokonane przez powoda, następowały w imieniu jego ojca. Powołał się ponadto na zarzut przedawnienia, wskazując, że zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z tytułu umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta. Wskazał również na brak udowodnienia przez powoda żądanej kwoty, podkreślając zmienność jego twierdzeń co do wysokości zapłaconych kwot i zaprzeczył, aby otrzymał od niego kwotę 510.000 zł, wskazując, że była to jedynie kwota 367.000 zł. Poza tym powołał się na prawo do zatrzymania zadatku w kwocie 150.000 zł oraz na potrącenie należności powoda z odszkodowaniem za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego od dnia 1 marca 2001 r., które określił na kwotę 330.000 zł według stanu na dzień 1 października 2006 r. (co najmniej 5.000 zł miesięcznie).

W piśmie procesowym z dnia 30 listopada 2006 r. powód rozszerzył żądanie do kwoty 1.127.000 zł, domagając się dodatkowo zasądzenia kwoty 630.000 zł z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość w postaci remontu domu mieszkalnego i szklarni, modernizacji ogrzewania, zniwelowania terenu, wykonania kanalizacji, wykonania drogi dojazdowej, utwardzenia placu przed domem, wykonania ogrodzenia terenu oraz infrastruktury ogrodowej, których wartość wyniosła 630.540 zł.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 13 maja 2010 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.041.518 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 410.978 zł od dnia 1 sierpnia 2002 r. i od kwoty 630.540 zł od dnia 3 stycznia 2007 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku

kwotę 69.024,32 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty od pozwu oraz kosztów wynagrodzenia biegłych tymczasowo wyłożonych ze Skarbu Państwa.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacjami przez obie strony.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku wyrokiem z dnia 11 stycznia 2011 r. sygn. akt I ACa 1260/10 uchylił powyższy wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu i kosztach sądowych, natomiast w części oddalającej powództwo – jedynie co do kwoty 80.000 zł oraz odsetek ustawowych od bliżej wymienionych kwot i dat oraz przekazał sprawę w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, że w zakresie apelacji powoda do wyjaśnienia pozostała jedynie kwestia wysokości wpłat dokonanych przez niego na poczet ceny (jego zaskarżenie dotyczyło sporu stron co do zapłaty kwoty 80.000 zł oraz początkowej daty odsetek od uwzględnionej części żądania). Sąd Apelacyjny aprobował stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powód ma w tej sprawie legitymację czynną do dochodzenia roszczeń bezpośrednio od pozwanego, a zatem co do zasady jest uprawniony do żądania zwrotu kwot uiszczonych na poczet ceny, abstrahując od ich wysokości.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny wskazał, że wyjaśnić trzeba uprawnienie pozwanego do zatrzymania zadatku, z czym wiąże się kwestia, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i która ze stron ponosi za to odpowiedzialność. W tym zakresie Sąd Apelacyjny zauważył, że w dniu 1 marca 2001 r., kiedy miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej, wbrew treści umowy przedwstępnej niewątpliwie nie została jeszcze uiszczona przez powoda całość umówionej ceny w kwocie 574.000 zł. Jednak mimo upływu umówionego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej strony także po dniu 1 marca 2001 r. nadal brały pod uwagę możliwość jej zawarcia. W szczególności dokonana została przez powoda kolejna wpłata na poczet ceny, abstrahując od konieczności wyjaśnienia wskazanego wcześniej sporu co do ich wysokości. Jednak żadna ze stron nie wystąpiła, w sposób prawem przewidziany, z żądaniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Żadna ze stron nie złożyła też oświadczenia o odstąpieniu od umowy przyrzeczonej, chyba że uczyniła to w sposób dorozumiany, ale należy to jeszcze zbadać. Dotyczyło to zwłaszcza oceny oświadczenia ojca powoda z dnia 22 lutego 2002 r., a mianowicie czy wynikała z niego stanowcza wola zrezygnowania z zawarcia umowy przyrzeczonej. Analogicznie ocenić należy, czy charakter takiego oświadczenia woli, ale tym razem ze strony pozwanego, mogło mieć wystosowanie przez niego wezwania z dnia 17 kwietnia 2003 r. do wydania spornej nieruchomości.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny wskazał, że jednoznacznego wyjaśnienia wymaga kwestia wysokości kwot przekazanych przez powoda na rzecz pozwanego na poczet ceny nieruchomości w umowy przyrzeczonej, do której zawarcia jednak nie doszło, a mianowicie czy była to kwota 367.000 zł, 417.000 zł lub 497.000 zł.

Kolejnym zagadnieniem, wymagającym – zdaniem Sądu Apelacyjnego – wyjaśnienia w toku ponownego rozpoznania sprawy, była kwestia daty wymagalności roszczeń powoda o zwrot ceny i ewentualnych nakładów. Sąd Apelacyjny wskazał, że wymagalność tego pierwszego roszczenia mogła nastąpić dopiero z chwilą, kiedy stało się jasne, że niemożliwe jest osiągnięcie celu, dla którego przekazano powyższe kwoty, tzn. kiedy okazało się, że do zawarcia umowy przyrzeczonej już nie dojdzie. W praktyce zależy to na ogół od wezwania dłużnika do zwrotu należności uiszczonej na poczet ceny. Także roszczenie o zwrot nakładów co do zasady staje się wymagalne dopiero po wezwaniu do ich zwrotu.

Odnosnie do roszczenia o zwrot nakładów Sąd Apelacyjny zwrócił ponadto uwagę, że przede wszystkim wziąć trzeba pod uwagę treść stosunku obligacyjnego, na podstawie którego powód ich dokonywał. Z treści przedmiotowej umowy przedwstępnej wynika bowiem, że powód już z chwilą zawarcia tej umowy, w której doszło jednocześnie do objęcia przez niego spornej nieruchomości w posiadanie, uzyskał on zgodę jej właściciela na dokonywanie wszelkich nakładów. Strony uregulowały jednak wyłącznie sytuację, w której do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszłoby z przyczyn leżących po stronie pozwanego, wskazując, że w takim wypadku będzie miał on obowiązek zwrócić wartość poniesionych nakładów udokumentowanych rachunkami. Wobec tego w pozostałym zakresie, który nie został uregulowany w tej umowie, podstawę rozliczenia nakładów powinny stanowić przepisy o bezpodstawnym

wzbogaceniu, a nie przepisy o charakterze rzeczowym, skoro dokonywanie wszelkich nakładów odbywało na mocy porozumienia stron (tj. za zgodą pozwanego jako właściciela nieruchomości).

W rezultacie Sąd Apelacyjny wskazał, że pozwany powinien zwrócić powodowi otrzymaną część ceny (ewentualnie pomniejszoną o zadatek), a powód powinien zwrócić pozwanemu wartość korzyści, jakie osiągnął z korzystania z całej nieruchomości, bez względu na to, czy był w dobrej lub złej wierze, od dnia wejścia w posiadanie nieruchomości aż do jej wydania pozwanemu, i to za korzystanie z całej nieruchomości przez cały rok. W tym zakresie nie ma ponadto znaczenia, kiedy okazało się, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro podstawę rozliczenia z tego tytułu stanowi – skutek niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej – odpadnięcie podstawy (causam), w oparciu o którą powód uzyskał zgodę pozwanego na korzystanie ze spornej nieruchomości. Niemniej wziąć trzeba pod uwagę, że dotychczas (do chwili wydania zaskarżonego wyroku z dnia 13 maja 2010 r.) pozwany żądał jednak zapłaty powyższego wynagrodzenia tylko za okres od dnia 1 marca 2001 r. do dnia 1 października 2006 r.

Sąd Apelacyjny wskazał, że także roszczenie o zwrot nakładów należy oceniać w tej sprawie na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Oznacza to, że powodowi przysługuje zwrot nakładów koniecznych, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął, natomiast zwrot innych nakładów – tylko o tyle, o ile zwiększają one wartość korzyści (w tym wypadku: spornej nieruchomości) w chwili jej wydania, ponadto od chwili, gdy wiedział, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej – wszystkie dokonane przez niego nakłady podlegałyby zwrotowi jedynie w zakresie zwiększającym się wartość tej nieruchomości w chwili jej zwrotu. W związku z tym ustalić należy, kiedy powód uzyskał świadomość, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej oraz jaki był charakter i zakres spornych nakładów, a także ich wpływ na aktualną (w chwili ich zwrotu) wartość przedmiotowej nieruchomości. Ponadto Sąd Apelacyjny wskazał, że konieczne będzie dokonanie wykładni § 7 umowy przedwstępnej z dnia 1 marca 2000 r., w którym strony określiły zasady zwrotu wymienionych w nim nakładów. Sąd Apelacyjny dodał, że wziąć trzeba pod uwagę także okoliczność, że Sąd Okręgowy odliczył od uwzględnionej części żądania kwotę 6.022 zł z tytułu zwrotu uzyskanych przez powoda korzyści z nieruchomości, ponieważ rozstrzygnięcie w tym zakresie nie zostało zaskarżone.

W toku ponownego rozpoznania sprawy powód dodatkowo wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 300.000 zł z odsetkami od dnia 1 marca 2001 r. z tytułu zwrotu potrójnej kwoty zapłaconego zadatku na podstawie § 4 ust. 2 i § 3 umowy przedwstępnej.

Następnie powód po raz kolejny rozszerzył powództwo do kwoty 1.571.518 zł, w tym kwoty 490.978 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2003 r. z tytułu zwrotu świadczenia spełnionego przez niego na rzecz pozwanego na poczet ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 1 marca 2000 r., kwoty 630.540 zł z odsetkami ustawowymi od dnia otrzymania przez pozwanego pisma powoda z dnia 30 listopada 2006 r. z tytułu zwrotu nakładów na powyższą nieruchomość oraz kwoty 450.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2003 r. z tytułu zwrotu potrójnej wysokości zadatku uiszczanego na podstawie w/w umowy przedwstępnej. Ostatecznie domagał się z tego ostatniego tytułu zasądzenia kwoty 300.000 zł, tj. łącznie 1.421.518 zł.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 7 listopada 2014 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 204.424 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2006 r., oddalił powództwo w pozostałej części, nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku od powoda kwotę 20.637 zł (z zasądzanego na jego rzecz roszczenia), a od pozwanego – kwotę 8.055 zł oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 960 zł tytułem zwrotu wydatków i kwotę 16.830 zł tytułem zwrotu części kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawę powyższego wyroku stanowiły następujące ustalenia i wnioski:

Powód zamierzał zmienić miejsce zamieszkania. Poszukiwał nieruchomości, na której będzie mógł prowadzić działalność ogrodniczą. Chciał wybudować m. in. sklep i szklarnię. W dniu 1 marca 2000 r. pozwany zawarł z J. i U. małżonkami K. (rodzicami powoda) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, położonej w K., stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 287 m<sup>2</sup>, nr 7/23 o powierzchni 990 m<sup>2</sup> i nr 7/24 o powierzchni 4,49 ha, dla

której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pozwany zobowiązał się sprzedać własność tej nieruchomości J. K. za cenę 574.000 zł, a J. K. zobowiązał się kupić w/w nieruchomość za podaną cenę, przy czym oświadczył, że nabycia dokonuje do swojego majątku odrębnego.

W chwili zawarcia umowy przedwstępnej zapłacony został zadatek w kwocie 150.000 zł. Resztę ceny, tj. 424.000 zł, J. K. zobowiązał się zapłacić w dwóch ratach: do dnia 31 sierpnia 2000 r. w wysokości 250.000 zł i do dnia 1 marca 2001 r. w wysokości 174.000 zł. Strony tej umowy ustaliły, że w razie zawarcia umowy przyrzeczonej kwota zadatku będzie zaliczona na poczet ceny sprzedaży. Gdyby pozwany nie zawarł umowy sprzedaży, zobowiązał się do zwrotu J. K. zadatku w trzykrotnej wysokości (450.000 zł), a w przypadku niewykonania umowy sprzedaży przez J. K. pozwany miał zachować otrzymany zadatek.

Zgodnie z § 6 umowy przedwstępnej wydanie przedmiotu umowy nastąpiło przed zawarciem umowy przyrzeczonej, a zgodnie z § 7 tej umowy pozwany wyraził zgodę na prowadzenie przez J. K. wszelkich inwestycji na przedmiotowej nieruchomości. W przypadku niezawarcia umowy sprzedaży z winy pozwanego zobowiązał się on do zwrotu na rzecz nabywcy równowartości poniesionych i udokumentowanych rachunkami inwestycji w terminie 30 dni od daty wezwania.

Pozwany otrzymał od nabywcy nieruchomości na poczet ceny łącznie kwotę 367.000 zł. Pierwszą wpłatę w kwocie 50.000 zł otrzymał bezpośrednio pozwany, natomiast pozostałe wpłaty w łącznej kwocie 110.000 zł otrzymywał od nabywcy ojciec pozwanego, który był do tego przez niego upoważniony. Do powyższych kwot dodać należy zadatek w kwocie 150.000 zł zapłacony przy zawarciu umowy przedwstępnej.

W piśmie z dnia 22 lutego 2002 r. J. K. zamierzał złożyć oświadczenie, że nie może dłużej czekać na zawarcie umowy przyrzeczonej, bowiem pozwany wciąż jest właścicielem nieruchomości, a ponadto dysponuje jego środkami pieniężnymi. Podstawę tego oświadczenia miał stanowić § 7 umowy przedwstępnej, a jednym z argumentów było to, że obszar, obejmujący tę nieruchomość, zastrzeżony był pod budowę drogi obwodowej. J. K. wezwał pozwanego do zwrotu wpłaconych pieniędzy i poczynionych nakładów oraz kosztów umowy przedwstępnej. Powyższe pismo nie zostało jednak opatrzone podpisem osoby, która je sporządzała.

Pismem z dnia 3 czerwca 2003 r. pozwany skutecznie wezwał powoda do wydania przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 15 czerwca 2003 roku, ale powód w odpowiedzi odmówił jej wydania, podtrzymując stanowisko, wyrażane wcześniej przez J. K. w piśmie z dnia 22 lutego 2002 r. Pozwany w kolejnym piśmie z dnia 27 czerwca 2003 r. zaprzeczył, aby zostało mu doręczone pismo z dnia 22 lutego 2002 r., w związku z czym wskazał, że nie jest w stanie zająć jakiegokolwiek stanowiska co do pisma z dnia 15 czerwca 2003 r. W odpowiedzi z dnia 8 lipca 2003 r. powód przedstawił pozwanemu kopię pisma, datowanego na dzień 22 lutego 2002 r., wskazując, że wyrażone w nim stanowisko nadal jest aktualne.

Ponieważ nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwany wystąpił przeciwko powodowi i jego rodzicom o powództwem o wydanie nieruchomości. Pozew został doręczony powodowi w dniu 21 października 2003 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 20 grudnia 2004 r. nakazał R. K. opuszczenie spornej nieruchomości i wydanie jej powodowi, a w stosunku do J. K. (2) i U. K. oddalił powództwo. Sąd Apelacyjny w Gdańsku w dniu 15 marca 2006 r. oddalił apelację pozwanego od tego wyroku.

Powód nie wystąpił do sądu z żądaniem nakazania pozwanemu złożenia oświadczenia woli, ponieważ liczył na ugodowe załatwienie sporu.

Do dnia 31 grudnia 2003 r. działka nr (...), wchodząca w skład spornej nieruchomości, stanowiła częściowo teren projektowanej zabudowy mieszkalnej, częściowo – teren rolny, przez który przebiegała projektowana droga (tzw. (...)) ze strefą ochronną, a w pozostałej części – teren istniejącego gospodarstwa ogrodniczego. Działki nr (...) stanowiły teren rolny, przez który przebiegała projektowana droga (tzw. (...)) ze strefą ochronną. Ponadto działki te znajdują

się w obszarze otuliny T.. Na dzień 18 stycznia 2007 r. działki nie były objęte aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Do tej nieruchomości prowadzi droga gminna.

W pismach datowanych na 22 i 24 marca 2006 r. powód informował pozwanego o wstrzymaniu się z wydaniem nieruchomości do czasu zwrotu kwot zapłaconych tytułem ceny i poczynionych nakładów. W 2006 r. pozwany wszczął przeciwko powodowi egzekucję na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 20 grudnia 2004 r., ale egzekucja okazała się bezskuteczna z uwagi na brak lokalu zastępczego.

Wysokość czynszu za wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości od czerwca 2003 r. do września 2006 r. odpowiadała kwocie 12.576 zł.

Od przejęcia nieruchomości w posiadanie do końca 2006 r. powód poczynił na niej nakłady, polegające na przystosowaniu budynku gospodarczego na lokal mieszkalny o powierzchni około 80 m<sup>2</sup>, nadbudował komin, wykonał kanalizację zewnętrzną, ogrodzenie, drogi i place, postawił trwale związaną z gruntem halę garażowo – warsztatową, przeprowadził wycinkę drzew, dokonał nasadzeń, wykonywał remonty drogi dojazdowej, pogłębił staw, wyremontował szklarnię i kupił piec CO. Wszystkie nakłady noszą charakter ulepszenia, a jakość wykonanych robót, mimo upływu dziewięciu lat od ich realizacji, nadal jest dobra. Powyższe prace były wykonywane przez pracowników powoda, który prowadził działalność gospodarczą w zakresie remontów ziemnych. Powód nie dysponuje obecnie fakturami na zakup materiałów wykorzystanych do prac na spornej nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił powyższe okoliczności na podstawie przedstawionego przez strony materiału dowodowego. W pierwszej kolejności wskazał, że uznał za wiarygodne dokumenty urzędowe, które nie budziły wątpliwości co do ich autentyczności i prawdziwości. Generalnie za wiarygodne uznane zostały także dowody z dokumentów prywatnych, w szczególności korespondencji między stronami, w której jeszcze przed wytoczeniem powództwa formułowały one wzajemne żądania i roszczenia. Z dokumentów tych wynikało, jakie były intencje stron umowy przedwstępnej, a ściślej – stron tej umowy i ich następców prawnych (pełnomocników). Sąd Okręgowy szczególne znaczenie nadał dokumentowi, sporządzonemu przez pozwanego w dniu 3 czerwca 2003 r., uznając, że data sporządzenia tego dokumentu jest pierwszą chwilą, w której jedna ze stron wyraziła wolę odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Za dokument prywatny nie został uznany wydruk komputerowy, obejmujący pismo J. K. (2) do pozwanego, ponieważ z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby zostało ono kiedykolwiek podpisane i doręczone pozwanemu. Nie może więc ono być dowodem na skuteczne złożenie oświadczenia woli o odstąpieniu od zawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanego.

Sąd Okręgowy wskazał, że fakt dokonania przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość był w zasadzie bezsporny. Spór stron koncentrował się natomiast wokół tego, czy te nakłady powinny zostać zwrócone. W tym zakresie jednak z uwagi na uznanie, że nie istnieje taki obowiązek, bezprzedmiotowe było analizowanie szeregu dowodów z opinii biegłych sądowych. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że biegli w zasadzie nie byli w stanie oszacować wartości dokonanych przez powoda nakładów, a ich opinie były bardzo rozbieżne. Ze względu na upływ czasu ocena ulepszeń dokonanych na nieruchomości jest zaś utrudniona. W konsekwencji opinie te okazały się w znacznym zakresie nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Ponadto Sąd Okręgowy uwzględnił zeznania świadków, którzy zeznawali na okoliczności związane z nakładami poczynionymi na nieruchomość stanowiącą własność pozwanego, uznając ich zeznania za wiarygodne i przydatne do ustalenia zakresu i okresu wykonywania prac przez powoda. Dowód z przesłuchania stron został uznany za istotne uzupełnienie zebranego materiału dowodowego. Powód jest następcą prawnym osoby, która dokonywała ustaleń związanych z umową przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Pozwany przyznał, że otrzymał od nabywcy kwotę 367.000 zł tytułem ceny. Natomiast powód nie wykazał, że zapłacił sprzedawcy oraz osobie przez niego upoważnionej kwotę przekraczającą 500.000 zł. Są to bowiem jedynie jego twierdzenia, które nie znajdują odzwierciedlenia w jakichkolwiek dowodach z dokumentów. W konsekwencji Sąd Okręgowy przyjął, że tytułem ceny uiszczono jedynie kwotę 367.000 zł.

Oceniając zasadność żądania powoda na podstawie dokonanych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy wskazał najpierw, że nie wymaga ponownej analizy kwestia legitymacji biernej pozwanego, ponieważ została ona przesądzona przez Sąd pierwszej instancji w toku poprzedniego rozpoznania sprawy, a Sąd Apelacyjny aprobował to stanowisko, więc obecnie nie istnieje wątpliwość co do odpowiedzialności pozwanego wobec powoda. Natomiast zgodnie z wytycznymi Sądu drugiej instancji w toku ponownego rozpoznania sprawy wyjaśnić należało, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, z czyjej to nastąpiło winy, a w konsekwencji – jak kształtuje się odpowiedzialność stron w zależności od powyższego ustalenia. Należało przy tym dokonać nowych ustaleń, dotyczących przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej, oceny postanowień umownych co do rozliczenia nakładów stron i sposobu rozliczenia tych nakładów. Konieczność dokonania nowych ustaleń odnosiła się też do rozliczenia wynagrodzenia przysługującego pozwanemu od powoda za bezumowne korzystanie z nieruchomości (w tym ustalenia daty, od której to korzystanie ma charakter bezumowny).

Sąd Okręgowy podkreślił, że ze względu na brak bezpośrednich dowodów, dotyczących daty odstąpienia umowy i wpłat dokonanych przez powoda na rzecz pozwanego z tytułu ceny sprzedaży, a także z powodu braku dokumentów potwierdzających nakłady powoda na nieruchomość, przy rozpoznaniu sprawy musiał kierować się zasadami prawdy formalnej, uznając za ustalone to, co zgodnie z rozkładem ciężarem dowodu zostało wykazane, a za nieustalone, to czego strona nie wykazała. W konsekwencji skonstruował stan faktyczny zgodnie z zasadami w pełni kontradiktoryjnego procesu między stronami.

Odnosnie do przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej Sąd Okręgowy uznał, że leży ona po stronie powoda i polega na braku zapłaty pełnej ceny sprzedaży. Z umowy przedwstępnej wynikało, że roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i termin jej zawarcia następowały po wpłacie ostatniej raty w kwocie 174.000 zł. Powód był zobowiązany do zapłacenia całej ceny, co z kolei rodziło po stronie pozwanego [Sąd Okręgowy omyłkowo napisał: powoda] obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej przenoszącej własności nieruchomości na powoda. Taka konstrukcja umowy przedwstępnej miała na celu zabezpieczenie interesów strony pozwanej do otrzymania całego świadczenia (ceny sprzedaży) przed chwilą przeniesienia własności nieruchomości na powoda. Uiszczenie całej ceny sprzedaży w dwóch ratach 250.000 zł i 174.000 zł powodowałoby, że od dnia 1 marca 2001 r. powód miałby roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, którego mógłby dochodzić na drodze sądowej w wypadku uchybienia temu terminowi przez pozwanego.

Powód nie wykazał jednak, że dokonał zapłaty całej ceny sprzedaży. Wpłacił on bowiem jedynie jej część w wysokości 367.000 zł, wliczając w to zadatek, ponieważ nie przedstawił dokumentów, wskazujących na uiszczenie całej ceny, a pozwany temu zaprzeczył, przyznając wpłatę jedynie w wysokości 367.000 zł. Na podstawie art. 6 k.c. sąd uznał więc za wykazane uiszczenie tylko takiej kwoty. Tym samym powód nie mógł żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś pozwany mógł odstąpić do umowy na skutek braku spełnienia całości świadczenia z umowy wzajemnej na zasadzie art. 491 § 1 k.c.

Wprawdzie w materiale dowodowym nie ma pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to jednak wolę pozwanego co do braku możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej przedstawia pismo wysłane przez jego pełnomocnika do powoda z żądaniem wydania nieruchomości. Pozwany, po upływie terminu do spełnienia przez powoda świadczenia w postaci zapłaty ceny sprzedaży, wielokrotnie przedłużał mu termin do spełnienia tego świadczenia aż do 2003 r. Wobec braku innych dowodów zmianę jego stanowiska obrazuje dopiero w/w pismo z żądaniem wydania nieruchomości. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że w tym momencie nastąpiły skutki prawne w postaci odstąpienia od umowy. Przyczyną odstąpienia od umowy był brak zapłaty całości ceny sprzedaży i przyczyna ta leżała po stronie powoda.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił twierdzeń powoda, że odstąpienie do umowy nastąpiło na skutek jego oświadczenia noszącego datę 22 lutego 2002 r. Powód nie wykazał bowiem, że to oświadczenie dotarło do pozwanego, który temu zaprzeczył. Już tylko z tego powodu nie ma możliwości uznania, że powyższe oświadczenie powoda wywołało skutek prawny w postaci zerwania węzła prawnego między stronami. Ponadto do tego oświadczenia woli należy podchodzić ostrożnie, ponieważ powód jednocześnie twierdził, że jeszcze w sierpniu 2002 r. dokonywał wpłat na

poczet ceny sprzedaży. Takie działanie byłoby zatem nieracjonalne, bowiem z jednej strony powód twierdzi, że odstąpił od umowy, ale z drugiej strony nie wydawał nieruchomości i uiszczał następne wpłaty, dalej licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Rodzi to uzasadnione podejrzenie, że oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy zostało stworzone jedynie na użytek tego procesu, podobnie jak wskazywana przez powoda przyczyna odstąpienia przez niego od umowy przedwstępnej.

W piśmie z dnia 22 lutego 2002 r. wskazano, że przyczyną odstąpienia od umowy jest błąd kupującego co do treści czynności prawnej, polegający na zatajeniu przez zbywcę, że przez sporną nieruchomość będzie przebiegała tzw. „trasa kaszubska” (obecnie droga ekspresowa (...)). Okoliczność taka wynikała z planu zagospodarowania przestrzennego. Tymczasem błąd, jako wada czynności prawnej, musi być wywołany przez drugą stronę i zaważyć na wejściu w stosunek prawny. W omawianym przypadku błąd ten nie był wywołany przez zbywcę, który nie musiał niczego zatajać, ponieważ postanowienia planu zagospodarowania przestrzennego są jawne i powszechnie dostępne. Planując nabycie nieruchomości, powód mógł sprawdzić plan zagospodarowania przestrzennego w odpowiednim urzędzie gminy. Poza tym plan zagospodarowania przestrzennego stanowi jedynie klasyfikację terenu i dopuszczalny rodzaj aktywności ludzkiej w danym obszarze. Nie oznacza to, że określone w planie przeznaczenie gruntu zmaterializuje się zaraz po jego uchwaleniu. Znajduje to wyraz także w okolicznościach konkretnej sprawy, ponieważ mimo upływu czternastu lat trasa kaszubska nadal jeszcze nie powstała. Poza tym powyższy plan wygasł z dniem 31 grudnia 2003 r., a uchwalony znacznie później nowy plan nie przewiduje obecnie przebiegu drogi ekspresowej (...) przez sporną nieruchomość. Skoro zatem nie było podstaw do odstąpienia od umowy z winy pozwanego [Sąd Okręgowy błędnie napisał: przez pozwanego z winy powoda], to niezasadne było przewidziane w umowie roszczenie powoda o zwrot zadatku w potrójnej wysokości, czyli w kwocie 450.000 zł.

Kierując się powyższymi rozważaniami, dotyczącymi chwili odstąpienia od umowy oraz jego przyczyn i winy stron, Sąd Okręgowy przystąpił następnie do oceny zasadności roszczenia powoda o rozliczenie dokonanych przez niego nakładów. Sąd ten wskazał, że w sytuacji, gdy strony zawierają umowę przedwstępną i zbywca przed zawarciem umowy przyrzeczonej przenosi na przyszłego nabywcę posiadanie nieruchomości oraz zezwala mu na dokonywanie nakładów na nieruchomości, zasady zwrotu nakładów w razie niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej regulują postanowienia umowy między stronami, a w ich braku – rozliczenia te należy oprzeć na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Podstawy prawnej tych rozliczeń nie stanowią natomiast przepisy art. 224 k.c., regulujące zwrot nakładów i wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego.

W rozstrzyganym wypadku zbywca (pozwany) zezwolił nabywcy (powodowi) na posiadanie nieruchomości i na dokonanie na niej inwestycji, licząc na zbycie nieruchomości, wobec czego dokonane inwestycje miały w efekcie powiększyć majątek nabywcy. Strony zamieściły w umowie postanowienia dotyczące wzajemnych roszczeń, w tym zwrotu nakładów na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej, ale dotyczyło to jedynie roszczenia nabywcy w sytuacji, gdyby do zawarcia umowy nie doszło z winy zbywcy. Brakowało natomiast postanowień umownych dotyczących sytuacji, w której do zawarcia umowy nie doszłoby z przyczyn leżących po stronie nabywcy. W związku z tym Sąd Okręgowy uznał, że umowna regulacja zwrotu wzajemnych nakładów ma charakter ekskluzywny, co oznacza, że wyłączają one roszczenia nabywcy, jeżeli do zawarcia umowy nie doszłoby z jego winy. Zbywca, zawierając umowę, chciał wyzbyć się własności nieruchomości, otrzymując za nią ekwiwalent pieniężny. Jednocześnie nie zamierzał odzyskiwać nieruchomości, która byłaby zmieniona działaniami inwestycyjnymi nabywcy, nakładając na siebie jednocześnie obowiązek zwrotu wartości nakładów, które mogły zbywcy nie odpowiadać i nie korespondować z jego planami co do zagospodarowania nieruchomości. W konsekwencji wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej z winy powoda jego roszczenia o zwrot nakładów są nieuzasadnione i przysługuje mu jedynie roszczenie o zwrot świadczeń na poczet ceny sprzedaży.

Zgodnie z zaleceniami Sądu Apelacyjnego wyjaśnienia i rozważenia wymagała jednak wykładnia § 7 umowy przedwstępnej, dotyczącego udokumentowania poniesionych nakładów. W tym zakresie Sąd Okręgowy uznał, że powyższe postanowienie ma charakter zarówno kreujący roszczenie, jak i dowodowy. Strony nie potrafiły zgodnie wyjaśnić, w jaki sposób rozumiały to postanowienie, w związku z czym jego interpretacja musiała zawęzić się do wykładni gramatycznej. Opierając się zatem jedynie na werbalnym znaczeniu, wskazać należy, że o charakterze



wymogu udokumentowania nakładów rozstrzyga łącznik „i” odnoszący się do dwóch pojęć: „poniesionych” i „udokumentowanych”. Łącznik „i” oznacza koniunkcję, a zatem obie przesłanki muszą być łącznie spełnione. Dla istnienia roszczenia o zwrot nakładów (inwestycji, jak to określa umowa stron) powinny więc one być zarówno „poniesione”, jak i „udokumentowane”.

Rachunki, dotyczące poniesionych inwestycji, mają ponadto walor dowodowy, np. w wypadku dojścia do sporu sądowego. W tej sprawie ustalono, że powód poczynił pewne inwestycje na spornej nieruchomości, jednak nie posiada on na te okoliczności żadnych rachunków. Powód tłumaczył się wpływem pięcioletniego okresu przechowywania rachunków, wynikającego z rozliczeń z organami skarbowymi, twierdząc, że po tym okresie zniszczył te rachunki. Takie postępowanie należałoby jednak uznać za co najmniej nieracjonalne. Skoro według niego poniesienie nakładów nastąpiło w latach 2001 – 2002, a do ich zniszczenia doszło w 2006 r. lub 2007 r., to takie działanie byłoby na jego własną niekorzyść, bowiem wiedział już wtedy o istnieniu między stronami sporu m. in. o wysokość poniesionych nakładów. Gdyby zatem nawet odstąpienie od umowy nastąpiło z winy pozwanego, to powodowi nie przysługiwałoby roszczenie o zwrot poniesionych nakładów z uwagi na brak rachunków, które by je potwierdzały.

Sąd Okręgowy dodał, że gdyby przyjąć, że umowa przedwstępna między stronami regulowała tylko zwrot nakładów w przypadku odstąpieniu od niej z winy zbywcy, to w wypadku odstąpienia od umowy z winy nabywcy zastosowanie miałyby ogólne reguły ustawowe. Jednak także w takim wypadku roszczenie powoda o zwrot nakładów nie mogłoby zostać uwzględnione. Jego podstawę mogłyby stanowić tylko przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.), a nie przepisy regulujące zwrot nakładów (art. 224 i nast. k.c.). Istotne znaczenie ma istnienie wzbogacenia jednej strony kosztem drugiej. Wzbogacenie jednej ze stron musi zatem nastąpić kosztem drugiej strony jako lustrzane odbicie sytuacji osoby zubożonej. W tej sprawie wzbogaceniem byłaby różnica wartości nieruchomości przed dokonaniem nakładów i po ich dokonaniu według stanu na dzień jej wydania i na dzień odstąpienia od umowy. Różnica ta nie może wynikać z ogólnego trendu rynkowego, powodującego wzrost rynkowej wartości nieruchomości, lecz wzrost jej wartości powinien być efektem wzrostu jej atrakcyjności na skutek dokonania nakładów.

Powód nie wykazał, że poniósł nakłady ze swojego majątku. Wiąże się to pośrednio z brakiem rachunków za prace inwestycyjne. Znaczną część prac budowlanych na nieruchomości wykonywał on bowiem sprzętem swojej firmy i siłami swoich pracowników. Można przypuszczać, że zakup materiałów następował na rachunek jego firmy, a nie osobiście dla niego. Poniesienie takich nakładów nie powiększyło więc pasywów powoda, a co najwyżej mogło mieć dla niego neutralne znaczenie.

Ponadto w ogóle nie zostało wykazane, że pozwany został wzbogacony, tj. że wzrosła wartość nieruchomości w chwili nakazania jej wydania. Sąd Okręgowy nie podzielił bowiem metodologii wyceny przyjętej przez biegłą M. B. (1) w opiniach z dnia 14 sierpnia 2013 r. i z dnia 23 maja 2014 r. w przedmiocie wyliczenia wartości przedmiotowej nieruchomości przed dokonaniem nakładów i po ich dokonaniu. Błędne jest ustalenie najpierw wartości rynkowej nieruchomości na określony dzień, a następnie ustalanie kosztów prac wykonanych przez powoda i ich doliczanie jako wartości, o którą wzrosła wartość nieruchomości. Należałoby natomiast zbadać, jak rynek nieruchomości zareagował na wzbogacenie nieruchomości o pewne nakłady i czy w takiej sytuacji w ogóle zareagowałby zwiększeniem jej wartości. Wartość wykonanych prac nie ma bezpośredniego wpływu na zwiększenie wartości nieruchomości, która nie rośnie wraz z kosztami wykonania prac. W konsekwencji w ogóle nie zostało wykazane, że pozwany wzbogacił się bezpodstawnie kosztem powoda. Sąd Okręgowy nie dopuścił kolejnych dowodów z opinii biegłego, uznając, że w świetle powyższych wywodów i zebranego materiału dowodowego jest to niecelowe i prowadziłoby tylko do przedłużania postępowania oraz powiększenia i tak niemałych już kosztów. Wobec tego roszczenia powoda o zwrot nakładów na nieruchomość zostały w całości uznane za nieuzasadnione.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że wskutek odstąpienia od umowy strony zgodnie z art. 494 k.c. powinny zwrócić sobie wzajemnie to, co świadczyły. Powód powinien zatem wydać pozwanemu nieruchomość, a pozwany powinien zwrócić mu świadczenia pieniężne uiszczone na poczet przyszłej ceny sprzedaży. Z dokonanych ustaleń wynika, że powód zapłacił pozwanemu łącznie kwotę 367.000 zł. W sumie tej mieści się kwota 150.000 uiszczona tytułem zadatku, a pozostałą część stanowią zaliczki na poczet ceny.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda o zwrot zadatku jest nieuzasadnione. Z art. 394 § 1 k.c. wynika, że zadatek dany przy zawarciu umowy ma ten skutek, że w wypadku odstąpienia od umowy przez stronę, która otrzymała zadatek, może go ona zatrzymać. Ponieważ zaś w sprawie ustalono, że od umowy odstąpił pozwany, który otrzymał zadatek, wobec tego może on go zatrzymać i kwota ta nie jest objęta obowiązkiem zwrotu po odstąpieniu od umowy. Do rozliczenia pozostaje więc jedynie reszta uiszczonej kwoty, tj. 217.000 zł. W tym zakresie roszczenie powoda jest zasadne.

Powód domagał się ponadto zasądzenia odsetek od dnia 2 marca 2001 r. do dnia zapłaty. Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany popadł w opóźnienie dopiero w chwili, gdy znał już treść prawomocnego wyroku, na podstawie którego powód miał mu wydać nieruchomości, tj. 1 kwietnia 2006 r. Powstał wtedy obowiązek zwrotu przez strony wzajemnie świadczonych sobie świadczeń. Natomiast roszczenie o odsetki za wcześniejszy okres jest niezasadne, ponieważ po dniu 2 marca 2001 r. strony były jeszcze związane umową przedwstępną i miały wolę realizacji umowy przyrzeczonej. Nie ma zatem podstawy faktycznej i prawnej do żądania odsetek od powyższej daty. Węzeł prawny między stronami ustał dopiero z dniem 3 czerwca 2003 r. i od tego dnia powstał obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń. Jednak z uwagi na zasadę równoczesności świadczeń w umowie wzajemnej przy jej zawieraniu, uznać można per analogiam, że również przy zwrocie świadczeń po odstąpieniu od umowy wzajemnej co do zasady powinno to nastąpić jednocześnie, a strona ma możliwość wstrzymania się ze swoim świadczeniem, jeżeli druga strona nie spełnia swojego świadczenia.

Z tego punktu widzenia Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że powód, mimo wezwania go przez pozwanego do zwrotu nieruchomości, nie uczynił tego i nadal pozostaje w jej posiadaniu. W związku z tym termin do zwrotu świadczeń, wynikających z umowy, powinien być zawieszony do dnia uprawomocnienia się wyroku o wydanie nieruchomości. Od tej pory pozwany dysponował już bowiem tytułem egzekucyjnym przeciwko powodowi i mógł zrealizować swoje roszczenie o wydanie w drodze egzekucji sądowej, a zatem z tą chwilą powinien również zwrócić powodowi otrzymane świadczenia. W konsekwencji Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od dnia 1 kwietnia 2006 r.

Co do wynagrodzenia przysługującego pozwanemu za bezumowne korzystanie przez powoda ze spornej nieruchomości Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany zgłosił to roszczenie w drodze zarzutu potrącenia z należnościami powoda. Okres ten zaczynał się w dniu rozpoczęcia bezumownego korzystania z nieruchomości przez powoda, a kończył z dniem 1 września 2006 r. Ponieważ pozwany nie zgłosił kolejnych okresów do potrącenia, Sąd Okręgowy poprzestał na powyższym okresie, przyjmując stawki miesięczne wynikające z opinii biegłego H. P. z dnia 30 listopada 2007 r. Pozwany, zastępowany przez pełnomocnika, nie zgłosił dalszych zastrzeżeń do opinii, jak również nie złożył wniosku o dopuszczenie dowodu z innego biegłego. Kierując się zaś zasadą kontradyktoryjności nie było podstaw do dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii innego biegłego. W konsekwencji pozwanemu przysługiwała należność za okres od czerwca 2003 r. do września 2006 r. w kwocie 12.576 zł. Po jej potrąceniu z należnością przysługującą powodowi Sąd Okręgowy ostatecznie zasądził na jego rzecz kwotę 204.424 zł.

Jako podstawa prawna rozstrzygnięcia wskazane zostały przepisy art. 353 § 1 k.c., art. 494 k.c. i 481 § 1 k.c., a orzeczenia o kosztach postępowania – art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacjami przez obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej żądanie o odsetki od kwoty 204.424 zł za okres dochodzony przed dniem 1 kwietnia 2006 r., w części oddalającej żądanie główne z odsetkami w pozostałym zakresie oraz w części orzekającej o kosztach procesu i kosztach sądowych. Powód zarzucił w apelacji:

1) sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, która miała wpływ na wynik sprawy, przez uznanie, że:

a) pozwanemu przysługuje od niego kwota 12.576 zł z tytułu czynszu za wydzierżawienie nieruchomości od czerwca 2003 r. do września 2006 r., mimo że ze zbranego materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego H. P. [powinno być: P.] wynika, że należy mu się z tego tytułu jedynie kwota 6.022 zł,

b) pozwany nie wzbogacił się bezpodstawnie kosztem powoda, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłej M. B., wynika, że poczynił on na przedmiotowej nieruchomości nakłady zwiększające jej wartość,

c) powód wniósł o zasądzenie odsetek od uwzględnionej części roszczenia od dnia 2 marca 2001 r., podczas gdy domagał się ich od dnia 1 kwietnia 2003 r., co skutkowało uznaniem, że domagał się on ich bezzasadnie za okres, w którym strony były związane umową przyrzeczoną [powinno być: przedwstępną], a w konsekwencji ustaleniem, że przysługują mu odsetki od dnia 1 kwietnia 2006 r.,

d) powód uiszczył łącznie kwotę 367.000 zł na poczet ceny wynikającej z przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że przekazał on z tego tytułu łącznie kwotę 490.978 zł,

e) pozwany po upływie terminu do spełnienia przez powoda świadczenia w postaci zapłaty ceny sprzedaży wielokrotnie przedłużał mu termin do spełnienia tego świadczenia aż do 2003 r., podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że to powód po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej wielokrotnie zwracał się do pozwanego o zawarcie tej umowy i był zwodzony przez pozwanego, że wkrótce nastąpi przeniesienie własności nieruchomości, w związku z czym ponosił na nią nakłady,

f) przyczyną odstąpienia od umowy był brak zapłaty ceny sprzedaży i że przyczyna ta leżała po stronie powoda, mimo że z zebranego materiału dowodowego wynika, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego, co skutkowało błędnym uznaniem, że pozwany może zatrzymać zadatek w kwocie 150.000 zł, a w konsekwencji również naruszeniem art. 394 § 1 k.c.,

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów w sposób spreczny z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, polegającej na uznaniu, że:

a) data dokumentu, sporządzonego przez pozwanego w dniu 3 czerwca 2003 r., jest pierwszą chwilą, w której jedna ze stron wyraziła wolę odstąpienia od umowy przyrzeczonej, podczas gdy prawidłowa analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że takim dokumentem było pismo J. K. (2) z dnia 22 lutego 2002 r., co skutkowało uznaniem, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn zawinionych przez powoda,

b) poczynione przez niego nakłady na nieruchomość nie powinny zostać mu zwrócone, ponieważ nie poniósł on uszczerbku majątkowego, wykonując znaczną część prac budowlanych sprzętem swojej firmy i przy pomocy zatrudnionych w niej pracowników, podczas gdy prawidłowa analiza materiału dowodowego oraz zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego prowadzą do wniosku, że poniósł on taki uszczerbek, ponieważ w czasie, w którym angażował swój sprzęt i pracowników do prac na przedmiotowej nieruchomości, nie mógł on wykonywać zleceń na rzecz swoich kontrahentów, a tym samym zarobkować,

c) z uwagi na brak w umowie przedwstępnej regulacji, dotyczących sytuacji, w której do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z przyczyn leżących po stronie nabywcy, wyłączone jest jego roszczenie o zwrot nakładów, mimo że z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu wynika, że w takiej sytuacji powód może żądać zwrotu poniesionych nakładów koniecznych, o ile nie znalazły one pokrycia w użytku, który z nich osiągnął, a zwrotu innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania, co skutkowało naruszeniem art. 405 k.c., art. 408 § 1 k.c. i art. 410 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji oddaleniem powództwa o zwrot nakładów,

3) naruszenie art. 228 § 2 k.p.c., art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. przez uznanie, że nie zostało w sprawie wykazane, iż pozwany jest wzbogacony, tzn. że wartość nieruchomości w chwili nakazania jej wydania w ogóle wzrosła, ponieważ

Sąd Okręgowy nie podzielił metodologii wyceny przyjętej w opinii biegłej M. B., podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że strony nie powołały dowodu z opinii innego biegłego sądowego, a Sąd Okręgowy nie zwrócił stronom uwagi, że posiada wiadomości specjalne z zakresu szacowania nieruchomości ani nie żądał dodatkowej opinii lub opinii innych biegłych, co skutkowało oddaleniem powództwa o zwrot nakładów,

4) naruszenie art. 405 k.c., art. 408 § 1 k.c. i art. 410 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, że nawet gdyby odstąpienie od umowy nastąpiło z winy pozwanego, to powodowi nie przysługiwałoby roszczenie o zwrot nakładów, ponieważ nie dysponuje on rachunkami dokumentującymi ich poniesienie oraz istnieje podejrzenie, że zakup materiałów nastąpił na rachunek jego firmy, wobec czego nie nastąpiło jego zubożenie, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że przysługuje mu roszczenie o zwrot poniesionych nakładów co najmniej w kwocie 630.540 zł, a ponadto prawidłowa wykładnia tych przepisów prowadzi do wniosku, że zubożenie może być związane także z tym, że jego majątek nie uległ powiększeniu, co skutkowało oddaleniem powództwa o zwrot nakładów.

Na tych podstawach powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kwoty 790.978 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2003 r. i kwoty 630.540 zł z odsetkami ustawowymi od dnia otrzymania przez pozwanego pisma z dnia 30 listopada 2006 r. Ponadto wnosił o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych. Ewentualnie powód domagał się uchylecia wyroku w zaskarżonej części oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Pozwany zaskarżył wyrok w części uwzględniającej powództwo w oparciu o zarzuty:

1) naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, a przez to sprzeczne z tym materiałem ustalenie, że nie wnosił on o ustalenie, jakie powód osiągnął dochody z korzystania z nieruchomości, stanowiącej gospodarstwo rolne, a jeżeli nie prowadził on takiej działalności, to jaki dochód osiągnąłby on przy prawidłowej gospodarce,

b) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez pominięcie jego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu dochodowości gospodarstwa rolnego celem ustalenia korzyści, jakie powód osiągnął prowadząc gospodarstwo rolne na spornej nieruchomości lub jakie mógłby osiągnąć przy prawidłowej gospodarce,

2) naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię:

a) art. 498 § 1 k.c. przez uznanie, że w sprawie nie zachodziły przesłanki do potrącenia jego wierzytelności wobec powoda z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości,

b) art. 494 § 1 k.c. i art. 481 § 1 k.c. przez uznanie, że był on zobowiązany do zwrotu powodowi kwoty uiszczonej na poczet ceny nabycia nieruchomości, mimo że nie zwrócił on tej nieruchomości i użytkuje ją do chwili obecnej.

W konsekwencji pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Ewentualnie domagał się potrącenia zasądzonej od niego na rzecz pozwanego kwoty z jego wierzytelnością wobec powoda z tytułu użytkowania nieruchomości i korzystania przez niego z mieszkania w kwocie 274.605,47 zł. Jako kolejny wniosek ewentualny pozwany zgłosił żądanie uchylecia wyroku w zaskarżonej części oraz przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Strony wniosły wzajemnie o oddalenie apelacji przeciwnika i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na częściowe uwzględnienie, a apelacja pozwanego była bezzasadna w całości, aczkolwiek jej zarzutom nie można było zupełnie odmówić racji.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, że Sąd pierwszej instancji w toku ponownego rozpoznania, mimo obszernych i szczegółowych wskazówek oraz wytycznych ze strony Sądu Apelacyjnego, który rozpoznawał apelację od poprzedniego wyroku w tej sprawie, w gruncie rzeczy dość pobieżnie potraktował większość istotnych zagadnień, a zwłaszcza przeprowadził jedynie stosunkowo ograniczone postępowanie dowodowe i większość spornych okoliczności ustalił oraz rozstrzygnął w sposób lakoniczny i aprioryczny. W konsekwencji niektóre z przyjętych przez niego wniosków budzą wątpliwości, ponieważ w istocie nie są poparte wszechstronną analizą wszystkich okoliczności i argumentów, przez co są dość dowolne. W związku z tym Sąd Apelacyjny rozważał na wstępie, czy w ogóle może dokonać merytorycznej oceny zasadności zaskarżonego wyroku, w szczególności, czy do dokonania tej oceny wystarczający jest materiał dowodowy zebrany przez Sąd Okręgowy w dotychczasowym postępowaniu.

Ostatecznie jednak Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że powyższe uchybienia ze strony Sądu pierwszej instancji nie powinny doprowadzić do kolejnego uchylenia wydanego przez ten sąd orzeczenia, lecz należy dążyć do merytorycznego rozpoznania sprawy i zakończenia niniejszego procesu.

Z jednej strony przemawia za tym wzgląd na długotrwałość sporu między stronami, który włącznie z wcześniejszym procesem o wydanie spornej nieruchomości, toczącym się w odrębnej sprawie, trwa już ponad piętnaście lat. Pomijając nawet bardzo znaczny okres tego sporu, zauważyć należy, że w gruncie rzeczy obie strony niewątpliwie przedstawiły już wszystkie swoje twierdzenia i zarzuty, a także wyczerpały wszystkie możliwe wnioski dowodowe.

Znajdowało to dobitny wyraz również w treści podniesionych przez nie obecnie zarzutów apelacyjnych, ponieważ żadna z nich nie zgłosiła takich wniosków dowodowych, które miałyby nowy charakter i nie były już dotychczas przeprowadzone lub co najmniej ocenione pod kątem ich znaczenia i przydatności dla rozstrzygnięcia. Jeśli chodzi o apelację powoda, to w istocie w ogóle nie domagał się on uzupełnienia postępowania dowodowego, lecz zarzucał jedynie niezasadne zdyskredytowanie opinii biegłej M. B. przy jednoczesnej rezygnacji z dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Oznacza to, że powód w gruncie rzeczy akceptuje powyższą opinię i jedynie na wypadek jej nieuwzględnienia stoi na stanowisku, że w takim wypadku należałoby kontynuować postępowanie dowodowe w kwestiach objętych opinią tej biegłej.

Natomiast pozwany w swojej apelacji wprawdzie sformułował zarzut pominięcia jego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu dochodowości gospodarstwa rolnego celem ustalenia korzyści, jakie powód osiągnął z prowadzenia gospodarstwa rolnego na spornej nieruchomości lub jakie mógłby osiągnąć przy prawidłowej gospodarce, ale zarzut ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wziąć trzeba bowiem pod uwagę, że taki wniosek byłby istotny wówczas, gdyby podstawę rozliczeń między stronami stanowiły przepisy regulujące stosunki prawne między właścicielem a posiadaczem nieruchomości bez tytułu prawnego. Jednak w świetle poglądu, wyrażonego przez Sąd Apelacyjny podczas poprzedniego rozpoznania sprawy, podstawy rozliczeń między stronami należy upatrywać przede wszystkim w treści istniejącego między nimi porozumienia, zawartego w umowie przedwstępnej (obok niej), na mocy którego powód za zgodą pozwanego wszedł w posiadanie spornej nieruchomości, a co więcej uzyskał również jego zgodę na możliwość korzystania z niej i dokonywania na niej w gruncie rzeczy wszelkich nakładów jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

Wobec tego treść stosunku prawnego między stronami, na podstawie którego powód korzystał z nieruchomości pozwanego, miała charakter umowny (obligacyjny) a nie rzeczowy, który wchodzi w rachubę jedynie wówczas, gdy między strony nie istniał wcześniej stosunek prawny, tzn. gdy posiadacz włada cudzą rzeczą bez uprzedniego zawarcia umowy z jej właścicielem (tj. bez tytułu prawnego). W konsekwencji zbędne było wyjaśnienie okoliczności, objętych powyższym zarzutem, skoro po odstąpieniu od umowy, na podstawie której powód korzystał z nieruchomości pozwanego, co do zasady mają one jedynie obowiązek wzajemnego zwrotu świadczeń otrzymanych w związku z zamierzonym zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości, do której jednak nie doszło.

Podkreślić można, że osiągnięcie tego celu (zawarcie umowy przyrzeczonej) – jak się wydaje – początkowo nie budziło żadnych wątpliwości stron i właśnie dlatego w towarzyszącej umowie przedwstępnej dodatkowej umowie zezwoliły powodowi w gruncie rzeczy na natychmiastowe wejście w posiadanie spornej nieruchomości i na nieograniczone korzystanie z niej, łącznie z prawem dokonywania na niej wszelkich inwestycji według jego uznania, a jednocześnie powód zobowiązał się do uiszczenia pozwanemu całej ceny sprzedaży nieruchomości jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Można więc stwierdzić, że strony nie tylko obdarzyły się bardzo daleko idącym zaufaniem, ale także prezentowały bardzo głębokie przekonanie (praktycznie pewność), że niewątpliwie dojdzie między nimi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z dokonanych ustaleń wynika jednak, że faktycznie bardzo szybko okazało się, że zarówno wspomniane zaufanie, jak i pewność, były zawodne, ponieważ powód, mimo wejścia w posiadanie nieruchomości i dysponowania nią niemal jak właściciel, nie zapłacił pozwanemu całości umówionej ceny, a między stronami powstał złożony i wielowątkowy spór, który trwa już kilkanaście lat i nadal nie zapowiada się jego rychłe zakończenie.

Z drugiej strony wziąć trzeba pod uwagę, że wytyczne i wskazówki Sądu Apelacyjnego miały znaczenie nie tylko dla Sądu pierwszej instancji, ponieważ również dla stron wskazywały one, jakie okoliczności i w jakim zakresie wymagają jeszcze wyjaśnienia, co z ich punktu widzenia oznaczało konieczność przedstawienia odpowiednich twierdzeń, a przede wszystkim dowodów na ich poparcie. Wszelka bierność stron lub ich przekonanie, że sporne okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione zgodnie z ich stanowiskiem, nie może obecnie przemawiać na ich korzyść i otwierać im drogi do żądania uzupełnienia postępowania dowodowego, i to w zasadzie z urzędu, dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że mimo przedstawionych wyżej zastrzeżeń co do prawidłowości czynności i wniosków Sądu pierwszej instancji za zasadniczą podstawę oceny zasadności obu apelacji przyjąć należy materiał dowodowy, który został zebrany przez w/w Sąd. Dodatkowo przemawia za tym przewidziana w art. 381 k.p.c. prekluzja, która ogranicza dopuszczalność powoływania w postępowaniu odwoławczym nowych twierdzeń lub dowodów, z których strona mogła skorzystać w postępowaniu poprzedzającym wydanie zaskarżonego wyroku.

Jedyne odstępstwo od takiego podejścia do zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Apelacyjny uczynił dla dowodu z opinii biegłego sądowego ds. szacowania wysokości czynszów w celu ustalenia wysokości wynagrodzenia, jakie pozwany mógłby uzyskać z tytułu oddania spornej nieruchomości osobom trzecim do odpłatnego korzystania. Za taką decyzją przemawiało to, że analogiczny dowód na tę okoliczność był już przeprowadzony w toku poprzedniego rozpoznania sprawy, natomiast w toku jej ponownego rozpoznania Sąd pierwszej instancji niezasadnie uznał, że nie ma potrzeby jego uzupełnienia, wychodząc z błędnego – jak jeszcze będzie dalej mowa – założenia, że nie ma takiej potrzeby z uwagi na to, że pozwany rzekomo nie domagał się od powoda zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości za dalsze okresy nieobjęte dotychczasową opinią biegłego.

Przechodząc do oceny szczegółowych zarzutów apelacyjnych, wskazać należy, że są one wprawdzie stosunkowo wielowątkowe i złożone, ale generalnie można je odnieść do kilku istotnych zagadnień. W związku z tym celowe jest dokonanie ich sukcesywnej analizy jednocześnie w odniesieniu do obu apelacji.

Pierwszym z powyższych zagadnień jest kwestia wysokości kwoty (kwot), jaką powód uiszczył na rzecz pozwanego na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, do której miało dojść wskutek zawarcia umowy przyrzeczonej, której zawarcie – jak wyżej zauważono – było traktowane przez strony umowy przedwstępnej niemal jako pewnik, ale mimo to faktycznie do niej jednak ostatecznie nie doszło. Nie budzi wątpliwości, że zgodnie z umową przedwstępną cena spornej nieruchomości miała wynosić w umowie przyrzeczonej 574.000 zł, z czego w chwili zawarcia umowy przedwstępnej pozwany z pewnością otrzymał część tej ceny w kwocie 150.000 zł, przy czym stanowiła ona jednocześnie zadek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., a reszta ceny (czyli kwota 424.000 zł) miała być zapłacona w całości do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, który został ustalony na dzień 1 marca 2001 r. Zapłata reszty tej ceny miała nastąpić w dwóch ratach: 250.000 zł do dnia 31 sierpnia 2000 r. i 174.000 zł do dnia 1 marca 2001 r. Nie ulega jednak wątpliwości, że powód nie uiszczył powyższej ceny w całości. Nie dochował zresztą żadnego z ustalonych terminów zapłaty w/w rat. Sporne jest natomiast to, jaka była wysokość wpłat na poczet umówionej ceny sprzedaży

nieruchomości, która miała zostać przyjęta w umowie przyrzeczonej. W tym zakresie powód zarówno w niniejszej sprawie, jak w toczącej się poprzednio między stronami sprawie o wydanie przedmiotowej nieruchomości, podawał bowiem bardzo różne kwoty: począwszy od 367.000 zł (która nota bene jest w pełni i konsekwentnie przyznawana przez pozwanego) poprzez kwotę 417.000 zł, a skończywszy na kwocie 497.000 zł (zauważyć od razu w tym miejscu wypada, że wymieniona w obecnej apelacji powoda kwota 490.978 zł jest chyba wynikiem jego pomyłki, biorącej się z uwzględnienia potrącenia kwoty 6.022 zł, która została prawomocnie uwzględniona w niezaskarżonej części poprzedniego wyroku, wydanego w dniu 13 maja 2010 r.).

Na powyższą sumę składa się przede wszystkim zadatek w kwocie 150.000 zł uiszczony przy zawarciu umowy przedwstępnej. Ponadto obejmuje ona późniejsze wpłaty dokonane przez powoda w łącznej kwocie 217.000 zł. Odnotować przy tym wypada, że kwoty te w ogóle nie zostały szczegółowo wymienione przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego obecnie wyroku. Nie budzi jednak żadnych wątpliwości, że chodzi o te same kwoty i daty ich wpłacenia, które były przedmiotem dokładnej analizy Sądu Apelacyjnego w toku poprzedniego rozpoznania sprawy. Przypomnieć należy, że w toku ponownego rozpoznania sprawy przedmiotem wyjaśnienia miało być natomiast to, czy poza powyższymi kwotami powód – zgodnie z jego twierdzeniami – wpłacił pozwanemu (lub jego ojcu, który posiadał pełnomocnictwo do działania w imieniu pozwanego) dalsze wskazywane przez niego kwoty, a mianowicie dwie wpłaty w kwotach po 50.000 zł każda i wpłatę w kwocie 30.000 zł.

Dodać można, że Sąd Apelacyjny wskazał wówczas również bardzo szczegółowo, jakie wątpliwości budziły takie twierdzenia powoda, w związku z czym nakazał je ponownie zbadać i rozważyć. W związku z tym decydujące znaczenie nadać należy obecnie temu, że w toku ponownego rozpoznania sprawy powód – poza ogólnikowym i gołosłownym podtrzymaniem swoich wcześniejszych twierdzeń w tej kwestii – nie przedstawił żadnych nowych twierdzeń lub argumentów przemawiających za prawdziwością jego stanowiska. Tym bardziej nie przedstawił nowych dowodów, które pozwalałyby uznać jego twierdzenia za prawdziwe. W konsekwencji nie ma żadnych podstaw do uznania, że zgodnie z jego stanowiskiem rzeczywiście zapłacił on pozwanemu (lub jego ojcu) kwotę 497.000 zł lub choćby niższą kwotę 417.000 zł.

Pomimo więc, że Sąd Okręgowy bardzo lakonicznie potraktował to zagadnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, chybiony jest zarzut sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego przez uznanie, że powód uiszczył pozwanemu na poczet ceny sprzedaży jedynie kwotę 367.000 zł. Powód nie wyjaśnił bowiem w apelacji, jakie dowody zostały pominięte przez w/w Sąd lub z jakimi dowodami jest sprzeczne takie ustalenie, lecz ograniczył się do powtórzenia budzącego bardzo poważne wątpliwości twierdzenia, że faktycznie zapłacił pozwanemu znacznie wyższą kwotę. Takie gołosłowne twierdzenia nie są oczywiście wystarczające do uwzględnienia powyższego zarzutu. Konkludując, wystarczające i przekonujące dowody dotyczyły wyłącznie zapłaty kwoty 367.000 zł, którą ostatecznie trafnie przyjął także Sąd Okręgowy.

W nawiązaniu do ustaleń dotyczących wysokości sumy zapłaconej przez powoda na rzecz pozwanego na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, jaka miała zostać przyjęta przez strony w umowie przyrzeczonej, wskazać następnie należy, że nie ma podstaw do zasądzenia na rzecz powoda zwrotu zadatku ani w podwójnej, ani w potrójnej wysokości, czego domagał się on po rozszerzeniu powództwa w toku ponownego rozpoznania sprawy. W świetle zawartej między stronami umowy przedwstępnej wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że to niewątpliwie przede wszystkim powód nie wywiązał się z obowiązku zapłaty całości umówionej ceny nieruchomości przed terminem, w jakim miała zostać zawarta umowa przyrzeczona, tj. do dnia 1 marca 2001 r. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powód uiszczył pozwanemu zamiast całej ceny w kwocie 574.000 zł jedynie kwotę 367.000 zł (łącznie z zadatkiem), z czego część zapłacił zresztą dopiero po dniu 1 marca 2001 r.

Powyższa okoliczność sprawia, że powód nie może zasadnie twierdzić, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, które w ogóle nie leżały po jego stronie. Nie może bowiem ulegać wątpliwości, że zgodnie z umową przedwstępną zawarcie umowy przyrzeczonej było uzależnione od uprzedniego zapłacenia przez niego całej ustalonej ceny nieruchomości, ale z takiego obowiązku powód nie wywiązał się. Wobec tego nie można zgodzić się z nim, że przyczyną, dla której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, było ujawnienie powoływanych przez niego

okoliczności, które rzekomo miały wpływać na znacznie niższą wartość rynkową spornej nieruchomości, a nawet świadczyć o próbie wprowadzenia go w błąd przez pozwanego. Abstrahując od oceny i argumentów przytoczonych w tym zakresie przez Sąd Okręgowy, który uznał, że w okolicznościach konkretnej sprawy w ogóle nie można mówić o istnieniu błędu po stronie powoda, a tym bardziej błędu wywołanego przez pozwanego, zauważyć należy, że zupełnie odrębną kwestią jest wykonanie przez powoda swojego obowiązku w postaci zapłacenia pozwanemu całości umówionej ceny zgodnie z treścią umowy przedwstępnej do dnia 1 marca 2001 r. lub przynajmniej wykazanie, że w chwili upływu terminu, w jakim miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej, rzeczywiście dysponował pozostałą częścią niezapłaconej jeszcze ceny i mógł zaoferować ją pozwanemu, ale nie uczynił tego tylko i wyłącznie z tej przyczyny, że ujawniły się wówczas okoliczności, które powołuje obecnie jako zawinione przez pozwanego przyczyny, dla których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z zebranego materiału dowodowego nie wynikają takie okoliczności. Zresztą, powód nawet w ogóle nie twierdził, że taka sytuacja miała miejsce. Od tej kwestii odróżnić trzeba bowiem ewentualne skorzystanie przez powoda – po uprzednim wykonaniu swojego obowiązku – z uprawnień w stosunku do pozwanego, wynikających z powoływanych przez niego okoliczności, dotyczących innych właściwości lub wartości spornej nieruchomości.

Powód nie może więc skutecznie zarzucać, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło rzekomo z przyczyn leżących po stronie pozwanego, skoro sam niewątpliwie nie wywiązał się ze swojego obowiązku, od którego uzależniona była w następnej kolejności możliwość ewentualnego żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zauważyć należy, że umowa przedwstępna z dnia 1 marca 2000 r. została zawarta w formie aktu notarialnego, w związku z czym zgodnie z art. 390 § 2 k.c. każda ze stron mogłaby dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Przesłanką takiego żądania byłoby jednak wykazanie, że jest do tego uprawniona. Oznacza to konieczność wykazania, że po jej stronie nie zachodzą przyczyny uniemożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej. W konsekwencji powód musiałby przede wszystkim zapłacić pozwanemu całość umówionej ceny za nieruchomość lub przynajmniej wykazać, że był w stanie i chciał to uczynić w terminie wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej, a dopiero w następnej kolejności można byłoby rozważać dopuszczalność podniesienia przez niego zarzutów lub zgłoszenia roszczeń związanych z niższą – jak obecnie twierdzi – wartością przedmiotowej nieruchomości. Skoro zatem powód ewidentnie nie wywiązał się ze swojego obowiązku, to nie może domagać się od pozwanego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości lub w potrójnej wysokości. Nie może bowiem twierdzić, że nie ponosi on jakiegokolwiek winy za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Jednocześnie stwierdzić jednak trzeba, że nie ma także podstaw do tego, aby pozwany mógł zatrzymać część kwoty otrzymanej od powoda na poczet ceny nieruchomości, jaka miała wynikać z umowy przyrzeczonej, w zakresie stanowiącym zadatek w wysokości 150.000 zł. Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że w świetle art. 394 § 1 k.c. podstawową przesłanką, uprawniającą do zachowania otrzymanego przepadku (albo żądania jego zapłaty w podwójnej wysokości, jeśli chodzi o osobę, która sama dała zadatek) jest, to, aby strona, która chce skorzystać z takiego uprawnienia, odstąpiła od umowy (bez konieczności uprzedniego wyznaczenia dodatkowego terminu). Wynika to z art. 394 § 1 k.c. zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynika, że strony (z wyjątkiem ustalenia trzykrotnej, zamiast dwukrotnej, wysokości zadatku podlegającej zapłacie na rzecz kupującego w przypadku niewykonania umowy przez pozwanego – zob. § 4 pkt 1 umowy przedwstępnej z dnia 1 marca 2000 r. k. 8v – 9) nie wprowadziły odmiennych w stosunku do art. 394 § 1 k.c. postanowień umownych. Wprost przeciwnie, w § 4 pkt 2 tej umowy (k. 9) wprost wskazały, że w przypadku niewykonania umowy sprzedaży przez kupującego pozwany zachowuje otrzymany zadatek. Nie było też twierdzeń stron, że odmiennie zasady zatrzymania zadatku wynikały w tym wypadku z ustalonego zwyczaju.

W tej sytuacji wziąć trzeba pod uwagę, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, żeby po upływie terminu, w jakim miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej (tj. po dniu 1 marca 2001 r.), strona



pozwana złożyła powodowi (kupującemu) oświadczenie woli, w którym oświadczyłyby, że w związku z bezskutecznym wpływem terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie kupującego odstępuje od umowy przedwstępnej i korzysta z uprawnienia do zachowania otrzymanego zadatku w kwocie 150.000 zł. Co więcej, jak była mowa szczegółowo zwłaszcza w poprzednim uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 11 stycznia 2011 r., po upływie terminu, w jakim miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej, strony w dalszym ciągu deklarowały wolę zawarcia tej umowy. W szczególności powód dokonywał dalszych wpłat na poczet ceny nieruchomości, jaka miała wynikać z umowy przyrzeczonej, a pozwany niewątpliwie przyjmował te wpłaty bez jakichkolwiek zastrzeżeń. Podkreślić zwłaszcza należy, że – jak już wcześniej wskazano w uzasadnieniu poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego i o czym była mowa także w uzasadnieniu zaskarżonego obecnie wyroku – nie ulega także najmniejszym wątpliwościom, że żadna ze stron nigdy nie złożyła wyraźnego oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, przy której zawarciu został wręczony powyższy zadatek, w tym nie uczynił tego w szczególności pozwany.

Rozważana była wprawdzie w tej sprawie możliwość przyjęcia, że do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej doszło w sposób dorozumiany, ale gdyby nawet aprobować takie stanowisko, to uwzględnić należy okoliczność, że ewentualne dorozumiane odstąpienie od umowy przedwstępnej przez pozwanego miałyby wynikać dopiero z jego pisma z dnia 3 czerwca 2003 r., w którym po raz pierwszy stanowczo wezwał on powoda do wydania spornej nieruchomości (w terminie do dnia 15 czerwca 2003 r.). W tym kontekście wskazać jednak trzeba, że takie oświadczenie woli zostało złożone już po upływie terminów, w jakich w ogóle możliwe byłoby ewentualne dochodzenie roszczeń z tytułu przedmiotowej umowy przedwstępnej. Pozwany w odpowiedzi na pozew wyraźnie zresztą powołał się na przedawnienie roszczeń z tytułu umowy przedwstępnej w oparciu o przepis art. 390 § 3 k.c.

Zauważyć należy, że powyższa umowa została zawarta jeszcze przed zmianą przepisów o umowie przedwstępnej (tj. art. 389 k.c.), jaka nastąpiła z dniem 25 września 2003 r. Zgodnie z mającym zastosowaniem w tej sprawie wcześniejszym brzmieniem art. 389 § 1 k.c. jednym z elementów przedmiotowo istotnych (*essentialia negotii*) umowy przedwstępnej było określenie terminu, w jakim miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Oznacza to, że nadejście umówionego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (w tym wypadku: 1 marca 2001 r.) w ówczesnym stanie prawnym powodowało jednocześnie rozpoczęcie biegu terminów, w jakich można było skorzystać z roszczeń przewidzianych w art. 390 k.c., a mianowicie roszczenia odszkodowawczego (traktowanego jako tzw. słabszy skutek umowy przedwstępnej – art. 390 § 1 k.c.) lub roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (tzw. silniejszy skutek umowy przedwstępnej – art. 390 § 2 k.c.). Biorąc zaś pod uwagę, że w tej sprawie umowa przedwstępna została zawarta w formie aktu notarialnego, uznać można, że w rachubę wchodziło zarówno dochodzenie odszkodowania, jak i żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie ulega jednak wątpliwości, że do dnia 1 marca 2002 r. ani powód, ani pozwany nie skorzystali z żadnego z tych roszczeń. Żadna ze stron nie złożyła też w tym terminie w sposób wyraźny oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

W konsekwencji uznać należy, że pozwany nie może obecnie domagać się zatrzymania zadatku, skoro w odpowiednim terminie nie skorzystał z uprawnienia do odstąpienia od umowy przedwstępnej, lecz od razu wystąpił z żądaniem zwrotu spornej nieruchomości. Idąc dalej takim tokiem rozumowania, skoro pozwany nie odstąpił od umowy przedwstępnej, mimo że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, to obie strony powinny wzajemnie zwrócić sobie wszystko, co otrzymały od drugiej strony tytułem świadczeń na poczet umowy przyrzeczonej.

Podstawę zwrotu tych świadczeń stanowią przy tym przepisy o nienależnym świadczeniu, a nie wskazane przez Sąd Okręgowy przepisy o umowach wzajemnych, w szczególności art. 494 § 1 k.c. Zauważyć bowiem należy, że między stronami w ogóle nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, na poczet której powód zapłacił część umówionej ceny. Ponieważ nie została zawarta taka umowa, nie może być również mowy o odstąpieniu od niej. Istniejąca w sprawie sytuacja odpowiada natomiast w rzeczywistości treści art. 410 § 2 k.c., w szczególności sformułowaniu „zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty”. Nie ulega bowiem wątpliwości, że obie strony spełniły swoje świadczenia (powód w postaci zapłaty części ceny, a pozwany w postaci przeniesienia posiadania nieruchomości) wyłącznie z uwagi na to, że zamierzały zawrzeć umowę jej sprzedaży, a wręcz – jak wcześniej wskazano – były tego niemal całkowicie pewne, ale mimo to faktycznie jej nie zawarły. Nie został więc osiągnięty cel, dla którego spełniły one swoje świadczenia. Ich

zwrot nie jest zatem w ogóle uzależniony od formalnego odstąpienia od umowy przedwstępnej, która nie stanowiła przecież podstawy spełnienia tych świadczeń, ponieważ obowiązki stron z tytułu umowy przedwstępnej nie polegają na spełnieniu świadczeń, wynikających z umowy przyrzeczonej, lecz na złożeniu oświadczeń woli, prowadzących do zawarcia umowy przyrzeczonej i dopiero w dalszej kolejności bezpośrednio z umowy przyrzeczonej może wynikać obowiązek spełnienia takich świadczeń, które obecnie podlegają zwrotowi (rozliczeniu) między stronami.

Konkludując, pozwany nie może zachować otrzymanego od powoda zadatku, ponieważ nie skorzystał z możliwości złożenia oświadczenia, że odstępuje od umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po stronie powoda i w konsekwencji chce zatrzymać wręczony mu zadek. Nawet gdyby przyjąć, tak jak uczynił Sąd pierwszej instancji, że ostatecznie pozwany w sposób dorozumiany odstąpił od umowy przedwstępnej, kiedy wezwał powoda w 2003 r. do zwrotu nieruchomości, to zauważyć należy, że w piśmie z dnia 27 maja 2003 r. pozwany w ogóle poruszył kwestii rozliczenia stron i zatrzymania zadatku (zon. k. 1390), wobec czego zgłoszenie takiego żądania dopiero w toku niniejszego procesu (w odpowiedzi na pozew) było nieskuteczne i spóźnione.

W świetle dotychczasowych uwag tym bardziej bezpodstawne było żądanie powoda, który domagał się od pozwanego zapłaty zadatku w podwójnej, a nawet – w oparciu o treść § 4 pkt 1 umowy przedwstępnej – w potrójnej wysokości. Niezależnie od tego, że również on w ogóle nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z jednoczesnym żądaniem zapłaty wielokrotności wręczonego zadatku, przede wszystkim wziąć trzeba pod uwagę, że – jak wyżej wyjaśniono – do zawarcia umowy przyrzeczonej niewątpliwie nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, ponieważ wbrew treści umowy przedwstępnej nie zapłacił on pozwanemu przed nadejściem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (do dnia 1 marca 2001 r.) całości uzgodnionej ceny sprzedaży w kwocie 574.000 zł. Ponadto nie wykazał on, że dysponował w tym terminie pozostałą częścią ceny i mógł ją zapłacić pozwanemu, ale nie uczynił tego wyłącznie z powoływanych później i także obecnie przyczyn, związanych z rzekomo mniejszą wartością spornej nieruchomości, o której miał on początkowo nie wiedzieć wskutek błędu wywołanego przez pozwanego. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, że brak zapłaty przez niego całości ceny wynikał z przyczyn leżących po stronie pozwanego.

W konsekwencji nieuzasadnione były zarzuty apelacyjne powoda dotyczące wadliwego ustalenia przez Sąd Okręgowy, że przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był brak zapłaty całości ceny, a także zarzut pominięcia (błędno ustalenia), że to powód a nie pozwany wielokrotnie domagał się zawarcia umowy przyrzeczonej i przedłużał termin na jej zawarcie. W ślad za takimi ustaleniami nie było także podstaw do uwzględnienia stanowiska powoda, który domagał się zwrotu uiszczonej ceny w kwocie przekraczającej 367.000 zł oraz dodatkowej zapłaty zadatku w podwójnej lub – na jednym z etapów procesu – nawet w potrójnej wysokości.

Oznacza to, że zwrotowi na rzecz powoda podlega całość uiszczonej przez niego kwoty na poczet ceny w wysokości 367.000 zł. Jednocześnie wziąć jednak trzeba pod uwagę, że pozwany podniósł zarzut, że powód mimo niezawarcia umowy przyrzeczonej przez cały czas (od zawarcia umowy przedwstępnej) korzysta z całości spornej nieruchomości bez zapłaty na jego rzecz jakichkolwiek kwot z tego tytułu, a zatem czyni to bez tytułu prawnego (bezumownie) i nieodpłatnie, w związku z czym domagał się potrącenia przysługującej mu z tego tytułu należności z roszczeniem powoda o zwrot kwoty uiszczonej na poczet ceny.

Z tego punktu widzenia w okolicznościach konkretnej sprawy można byłoby rozważać, czy powyższe wynagrodzenie na rzecz pozwanego za korzystanie z jego nieruchomości bez tytułu prawnego powinno być przyznane już od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego – jak wyżej wskazano – nie został osiągnięty cel świadczenia, na podstawie którego powód jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej uzyskał zezwolenie na korzystanie z tej nieruchomości, czy też powinien on mieć obowiązek zapłaty tego wynagrodzenia dopiero po upływie terminu, w jakim miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej, kiedy okazało się, że wcześniejsze porozumienie przestało już obowiązywać między stronami. Rozstrzygnięcie tej kwestii nie jest jednak konieczne, ponieważ uwzględnić należy zakres żądania pozwanego, który w odpowiedzi na pozew zgłosił do potrącenia należność za bezumowne korzystanie przez powoda ze spornej nieruchomości dopiero od dnia 1 marca 2001 r. W związku z tym nie można było rozstrzygnąć tej kwestii na korzyść pozwanego ponad podniesiony przez niego zarzut, ponieważ równałoby się to niedopuszczalnemu orzeczeniu ponad jego żądanie.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny, decydując się w postępowaniu odwoławczym na uzupełnienie postępowania dowodowego, polecił biegłemu ds. czynszów D. K. (1), aby ustalił wysokość wynagrodzenia, jakie powód mógłby uzyskać za korzystanie z całości spornej nieruchomości w razie odpłatnego oddania jej do używania osobom trzecim, począwszy od dnia 1 marca 2001 r. Oprócz przedstawionego wyżej wyjaśnienia początkowej daty ustalenia powyższego wynagrodzenia, dodatkowego wyjaśnienia wymaga zakres (przedmiot) korzystania z nieruchomości, za który pozwanemu przysługuje sporne wynagrodzenie oraz sposób ustalenia końcowej daty okresu, za który przyznano pozwanemu to wynagrodzenie.

Odnosnie do pierwszej kwestii wskazać należy, że wbrew jednemu z zarzutów apelacyjnych powoda nie było możliwe oparcie się na opinii biegłego H. P. (3) sporządzonej w 2007 r. (zob. k. 123 – 136). Pomijając nawet okoliczność, że była ona kwestionowana przez pozwanego, który mimo złożenia przez biegłego wyjaśnień na rozprawie (zob. 168 – 169) nadal ją podważał i domagał się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego, wzięć trzeba pod uwagę, że biegły ten bezpodstawnie i nieprzekonująco przyjął w swojej opinii założenie, że należy ustalić wynagrodzenie za korzystanie przez powoda tylko z części nieruchomości, i to jedynie przez niektóre miesiące (przez część roku), co w decydującym stopniu zaważyło na ustalonej przez niego stosunkowo niewielkiej odpłatności za korzystanie przez powoda ze spornej nieruchomości. Takie podejście pomijało okoliczność, że na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 1 marca 2000 r. powód otrzymał od pozwanego do korzystania całość tej nieruchomości, i to w gruncie rzeczy bez jakichkolwiek ograniczeń ilościowych lub jakościowych, w związku z czym mógł on z niej korzystać praktycznie tak jak prawny właściciel. Wobec tego nie znajduje dostatecznego usprawiedliwienia ograniczenie jego odpowiedzialności z tytułu zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości jedynie do tej części, którą uznał on za najbardziej przydatną dla siebie, ponieważ wynikało to wyłącznie z jego subiektywnych decyzji, na które pozwany nie miał żadnego wpływu.

Dodatkowo zauważyć można, że w takiej sytuacji pozwany faktycznie nie miał jakiegokolwiek możliwości ewentualnego korzystania z części nieruchomości, którą powód uznał za nieprzydatną dla siebie lub którą wręcz zdezastował w okresie posiadania nieruchomości, o czym mowa w opiniach w zasadzie wszystkich biegłych sporządzających opinie w niniejszej sprawie. Pozwany nie miał też absolutnie żadnych możliwości oddania pozostałej części nieruchomości osobom trzecim do odpłatnego korzystania. Biorąc więc pod uwagę, że powód otrzymał od pozwanego zgodę na posiadanie całej nieruchomości i całkowicie swobodnie (według jego uznania) korzystanie z niej, to nie ma żadnych podstaw do zwolnienia go z obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z całej nieruchomości jedynie z uwagi na to, że faktycznie korzystał tylko z tej części nieruchomości, która była dla niego najbardziej opłacalna.

Ponadto uwzględnić należało okoliczność, że pozwany podniósł zarzut potrącenia przysługującej mu należności z tytułu bezumownego korzystania przez powoda ze spornej nieruchomości już na samym początku postępowania, a mianowicie w odpowiedzi na pozew, która została wniesiona do Sądu pierwszej instancji w dniu 18 października 2006 r. (k. 49). Wobec tego ta część należności z powyższego tytułu, która obejmowała okres poprzedzający podniesienie powyższego zarzutu, mogła zostać umorzona wskutek potrącenia bezpośrednio z podlegającą zwrotowi na rzecz powoda należnością z tytułu świadczenia spełnionego na poczet ceny nieruchomości, która miała wynikać z umowy przyrzeczonej, do której zawarcia jednak nie doszło.

W konsekwencji, opierając się na sporządzonej w toku postępowania apelacyjnego opinii biegłego D. K., wskazać należy, że wysokość wynagrodzenia przysługującego pozwanemu od powoda za korzystanie z nieruchomości (z całej nieruchomości i za pełny rok) za okres od dnia 1 marca 2001 r. do dnia 31 marca 2006 r. wyniosła łącznie 161.830 zł (za dziesięć miesięcy 2001 r. – 24.700 zł, za 2002 r. – 31.320 zł, za 2003 r. – 31.920 zł, za 2004 r. – 32.160 zł, za 2005 r. – 33.240 zł i za trzy miesiące 2006 r. – 8.490 zł – zob. opinię w/w biegłego k. 1614 – 1615). Powyższa opinia, mimo zastrzeżeń powoda, była wiarygodna i zasługiwała na aprobatę. Z jednej strony wskazać należy, że z przyczyn, o których była mowa wyżej, zasadne było objęcie tą opinią wynagrodzenia za hipotetyczne korzystanie z całej nieruchomości, w związku z czym jego wysokość, która prima facie mogłaby wydawać się stosunkowo znaczna, jest adekwatna do wielkości i charakteru przedmiotowej nieruchomości, która miała łącznie powierzchnię 4,6177 ha i obejmowała budynki mieszkalne, użytkowe, gospodarcze, szklarnię, a także grunty, które mogły być wykorzystane na prowadzenie działalności rolniczej, zwłaszcza ogrodniczej lub działalności gospodarczej. Nie miało zaś rozstrzygającego znaczenia,

w jakim stanie technicznym znajdowały się powyższe obiekty i grunty, ponieważ w okresie wieloletniego korzystania z nieruchomości to powód w decydującym stopniu wpływał na ich faktyczny stan. Wobec tego powyższa opinia opierała się na założeniach co do przeciętnego stanu całej nieruchomości, w jakim mogłaby ona znajdować się przy normalnym korzystaniu z niej i przy należytej dbałości o jej stan. Z drugiej strony wziąć trzeba pod uwagę, że biegły logicznie i przekonująco wyjaśnił metodologię i podstawy sporządzenia opinii. W konsekwencji zarzuty powoda stanowiły w gruncie rzeczy dowolną polemikę z treścią opinii biegłego bez przedstawienia merytorycznych okoliczności i argumentów, które rzeczywiście uzasadniałyby poddanie w wątpliwość jej wiarygodności i mocy dowodowej.

Wobec tego podlegająca zwrotowi na rzecz powoda część ceny w kwocie 367.000 zł podlegała (wskutek podniesionego w odpowiedzi na pozew zarzutu potrącenia) obniżeniu o kwotę 161.830 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 1 marca 2001 r. do dnia 31 marca 2006 r. do kwoty 205.170 zł. Dodatkowo wyjaśnić należy, że wprawdzie w poprzednim wyroku z dnia 13 maja 2010 r. Sąd Okręgowy uwzględnił już z powyższego tytułu na korzyść pozwanego kwotę 6.022 zł i w tym zakresie powyższy wyrok uprawomocnił się, ale przybrało to wtedy postać oddalenia powództwa w tej części. W związku z tym obecnie nie powinno to w ogóle wpływać na wysokość kwoty podlegającej zasądzeniu na rzecz powoda, ponieważ kwota 6.022 zł mieści się już w kwocie 161.830 zł, skoro obie te kwoty dotyczą wynagrodzenia przysługującego pozwanemu za ten sam okres (od dnia 1 marca 2001 do dnia 31 marca 2006 r.). W konsekwencji odjęcie kwoty 6.022 zł byłoby w istocie – i to wbrew prawomocnemu wyrokowi z dnia 13 maja 2010 r. – działaniem na niekorzyść pozwanego, ponieważ takie działanie arytmetyczne niezasadnie zmniejszałoby przysługujące mu wynagrodzenie za powyższy okres, ustalone na kwotę 161.830 zł, która podlegała potrąceniu z kwotą 367.000 zł. Ostatecznie powodowi przysługuje więc aktualnie z tytułu zwrotu uiszczonej ceny kwota 205.170 zł, odpowiadająca uiszczonej części ceny po jej potrąceniu z wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości przez powoda, przysługującym pozwanemu za powyższy okres.

Powyższe rozliczenie uwzględnia należność przysługującą pozwanemu za bezumowne korzystanie przez powoda ze spornej nieruchomości, jaka powstała do chwili, kiedy powód zażądał zwrotu należności uiszczonej na poczet ceny, a z kolei pozwany podniósł wtedy zarzut potrącenia swojej należności z powyższego tytułu. Ponieważ powód zażądał zwrotu swojego świadczenia w postaci kwot spełnionych na poczet ceny nieruchomości, jaka miała wynikać z umowy przyrzeczonej, to miał również obowiązek zwrócić pozwanemu jego świadczenie, polegające na tym, że nieodpłatnie korzystał z jego nieruchomości. Zgoda na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości była bowiem w tym wypadku nieodłączną częścią porozumienia, na podstawie którego powód miał ją nabyć od pozwanego. Skoro zaś to porozumienie nie zostało zrealizowane, to utracił on podstawę prawną do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości pozwanego i powinien zapłacić mu za korzystanie z niej, poczynawszy co najmniej od upływu terminu, w jakim miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej. Podkreślić należy, że z uwagi na charakter świadczenia pozwanego na rzecz powoda nie było możliwe jego zwrócenie w naturze, tak jak miało to miejsce w wypadku kwot zapłaconych przez powoda na poczet ceny. W związku z tym zwrot tego świadczenia w praktyce mógł przybrać jedynie postać zapłaty kwoty pieniężnej odpowiadającej wartości świadczenia, do którego powód utracił tytuł prawny z chwilą upływu terminu, w jakim miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy przyjął następnie, że pozwanemu nie przysługiwało wynagrodzenie za korzystanie przez powoda z jego nieruchomości za dalszy okres, ponieważ rzekomo nie zgłaszał on roszczeń obejmujących to wynagrodzenie za późniejsze okresy. Powyższe stanowisko w/w Sądu było jednak nieprawidłowe. Wskazać należy, że pozwany zarówno przed wydaniem poprzedniego wyroku Sądu pierwszej instancji, jak i po jego uchyleniu wielokrotnie i konsekwentnie ponawiał żądanie wyliczenia i uwzględnienia tego wynagrodzenia także za kolejne okresy następujące po podniesieniu zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew. I tak, już na rozprawie w dniu 23 marca 2009 r. pełnomocnik pozwanego oświadczył, że strona pozwana w dalszym ciągu kwestionuje opinię biegłego P., a także opinię biegłego W., ponieważ jest ona nieaktualna i trzeba ją uzupełnić o dalsze kwoty, które powód [faktycznie niewątpliwie chodziło tutaj o pozwanego] ma prawo żądać za dalsze lata po wydaniu tej opinii (k. 292). Powyższe stanowisko pozwany powtórzył w piśmie procesowym z dnia 31 marca 2009 r., w którym wniósł m. in. o dopuszczenie opinii obejmujących ponadto dalszy okres użytkowania spornej nieruchomości przez powoda bez tytułu prawnego (k. 301) oraz wskazał, że niezbędne jest wyliczenie aktualnej wysokości szkody pozwanego (k. 305). Natomiast w toku ponownego rozpoznania

sprawy pozwany w piśmie z dnia 29 kwietnia 2011 r. złożył m. in. wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości przez powoda (k. 735). Także w piśmie z dnia 30 maja 2011 r. pozwany zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu dochodowości gospodarstwa rolnego celem ustalenia korzyści, jakie powód uzyskał prowadząc gospodarstwo rolne do chwili obecnej (k. 751).

Wprawdzie w tych pismach jest mowa ogólnie o korzyściach powoda z prowadzenia gospodarstwa rolnego na spornej nieruchomości, ale uznać można, że obejmowało to de facto również żądanie zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Nie ulega bowiem wątpliwości, że powód faktycznie w zasadzie (poza początkowym okresem, w którym chciał korzystać ze szklarni znajdującej się na tej nieruchomości) nie prowadził działalności rolniczej na tej nieruchomości. Ponadto, jak wcześniej wyjaśniono, z uwagi na charakter więzi prawnej między stronami, która wynikała z porozumienia towarzyszącego zawarciu umowy przedwstępnej, a zatem miała ona naturę obligacyjną, w tej sprawie nie wchodziło w rachubę zgłaszanie roszczeń o zapłatę utraconych pożytków i niezyskanych korzyści na podstawie art. 225 k.c., lecz chodziło przede wszystkim o zwrot świadczeń w oparciu o przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410 § 2 k.c.). Pozwala to uznać, że w istocie pozwanemu chodziło o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie przez powoda z jego nieruchomości za dalsze okresy następujące po złożeniu odpowiedzi na pozew. Odmierna interpretacja jego stanowiska byłaby nieracjonalna, ponieważ nie ma żadnych podstaw do uznania, że podtrzymując konsekwentnie żądanie rozliczenia się powoda za późniejsze okresy, ograniczał je tylko do zapłaty utraconych korzyści, rezygnując natomiast w późniejszym okresie z żądanego w odpowiedzi na pozew wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł powyższych okoliczności i całkowicie je pominął, a jednocześnie nie podjął żadnej decyzji procesowej co do złożonych przez pozwanego wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych co do jego roszczeń za kolejne okresy. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że było to następstwem błędnego uznania, że powód w ogóle nie zgłaszał takich roszczeń za kolejne okresy, następujące po złożeniu odpowiedzi na pozew. W konsekwencji zasadny był podniesiony w apelacji pozwanego zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., w związku z czym Sąd Apelacyjny uznał, że bez dopuszczenia wskazanego przez pozwanego dowodu z opinii biegłego nie jest możliwe merytoryczne rozpoznanie sprawy.

Dodać należy, że z uwagi na to, że pozwany po raz ostatni zgłosił powyższe żądanie w piśmie z dnia 29 kwietnia 2011 r. i potem już nie składał kolejnych pism, dotyczących tej kwestii i nie ponawiał tego żądania za dalsze okresy, uznać należało, że powyższe żądanie obejmuje wyłącznie okres upływający z końcem kwietnia 2011 r. Z tego powodu w postanowieniu z dnia 10 grudnia 2015 r. polecono biegłemu D. K. wyliczenie wynagrodzenia tylko za okres kończący się z dniem 30 kwietnia 2011 r. (k. 1584), mimo że – do czego nawiązuje ostatni zarzut apelacyjny pozwanego – powód w dalszym ciągu, nawet w chwili obecnego rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Apelacyjny, korzysta z jego nieruchomości.

Wynikało to z tego, że pozwany nie ponowił w toku procesu swojego żądania za kolejne okresy, następujące po kwietniu 2011 r. Nie jest oczywiście wykluczone ewentualne dochodzenie takich roszczeń w odrębnym procesie, ale w tej sprawie należało uznać, że niezbędne było złożenie przez pozwanego oświadczenia o objęciu żądaniem kolejnych okresów, skoro ich uwzględnienie miało nastąpić w drodze potrącenia, które z kolei wymaga złożenia oświadczenia woli przez stronę, która chce dokonać potrącenia. Wobec tego w tej sprawie Sąd Apelacyjny – przy rozliczaniu stron – nie brał już pod uwagę późniejszego okresu po tym, jak pozwany po raz ostatni sformułował w tym procesie żądanie potrącenia jego wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości z wierzytelnością powoda o zwrotu uiszczonych części ceny.

W związku z tym wskazać obecnie należy, że z powyższego tytułu przysługiwała pozwanemu (poza potrąconą uprzednio kwotę 161.830 zł) jeszcze kwota 179.600 zł (za dziewięć miesięcy od dnia 1 kwietnia 2006 r. – 22.640 zł, za 2007 r. – 34.320 zł, za 2008 r. – 35.160 zł, za 2009 r. – 36.600 zł, za 2010 r. – 37.920 zł i za cztery miesiące 2011 r. – 12.960 zł – zob. opinię biegłego D. K. k. 1516 – 1617).

Nie oznacza to jednak, że powyższa kwota powinna zostać potrącona z pozostałą częścią podlegającej zwrotowi części kwoty uiszczonej przez powoda pozwanemu na poczet ceny sprzedaży spornej nieruchomości. Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że jednocześnie nie można pominąć tych zarzutów apelacyjnych powoda, w których kwestionuje on stanowisko Sądu pierwszej instancji w przedmiocie zgłoszonego przez niego roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na sporną nieruchomość.

Ostatecznie (po dokonywanych w toku procesu modyfikacjach) powód twierdził, że z tytułu zwrotu wszelkich nakładów poniesionych na sporną nieruchomość przysługuje mu od pozwanego kwota 630.000 zł. Z takim stanowiskiem nie można się zgodzić, ponieważ, określając taką wysokość żądania, powód kierował się wysokością poniesionych przez niego wydatków na tę nieruchomość. Pomijając kwestię wiarygodności jego twierdzeń, zwłaszcza w kontekście zarzutów pozwanego i treści § 7 umowy przedwstępnej, w którym jest mowa o wymogu udokumentowania przez powoda poniesionych inwestycji – k. 9), zauważyć należy, że nie ma podstaw do przyznania powodowi zwrotu nakładów według ich wartości odtworzeniowej, rozumianej jako wysokość jego kosztów poniesionych na dokonanie tych nakładów. Inaczej mówiąc, powód nie może domagać się od pozwanego, aby zapłacił mu za te nakłady tyle, ile on sam – zresztą w przeważającym zakresie jedynie według jego twierdzeń – na nie wydał.

Wskazać należy, że już w poprzednim wyroku Sąd Apelacyjny szczegółowo wskazywał, według jakich zasad i w jakim zakresie może ewentualnie przysługiwać powodowi wobec pozwanego roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na sporną nieruchomość. W szczególności Sąd Apelacyjny wyjaśnił wówczas, że jeśli po ponownym rozpoznaniu sprawy nie będzie podstaw do ustalenia, że strony inaczej umówiły się, to co do zasady rozliczenie z tytułu powyższych nakładów powinno odpowiadać różnicy między wartością nieruchomości, jaką ma ona obecnie (tj. w chwili orzekania o zwrocie nakładów) w takim stanie, w jakim faktycznie się ona teraz znajduje, czyli również z uwzględnieniem nakładów dokonanych przez powoda a jej hipotetyczną wartością, jaką miałyby ona, gdyby powód nie dokonał tych nakładów.

W tym kontekście wziąć trzeba pod uwagę, że z jednej strony w toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy nie dokonał nowych i odmiennych ustaleń, z których wynikałoby, że z umowy przedwstępnej wynikały odmienne zasady zwrotu nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość. W gruncie rzeczy Sąd ten jedynie całkowicie dowolnie i arbitralnie uznał, że z § 7 tej umowy wynika, że w sposób wyłączny regulował on ewentualne rozliczenie z tytułu nakładów na nieruchomość, ograniczając roszczenie powoda z tego tytułu jedynie do sytuacji, w których do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszłoby z winy pozwanego, i to jedynie o tyle, o ile te nakłady byłyby udokumentowane rachunkami.

Taki sposób rozumienia powyższego postanowienia umownego budzi jednak poważne wątpliwości i w konsekwencji nie może zostać aprobowany. Sąd pierwszej instancji nie dostrzegł, że z jednej strony dotyczyło ono tylko szczególnej sytuacji, a mianowicie takiej, w której pozwany ponosił winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Z drugiej strony regulowało ono uprawnienie powoda w sposób korzystniejszy od ustawowego, ponieważ dawało mu możliwość zwrotu nakładów (określonych jako inwestycje) bez względu na ich charakter (konieczne lub inne, w tym nawet tzw. nakłady zbytkowne). Treść § 7 umowy przedwstępnej miała więc w istocie charakter sankcyjny dla pozwanego, mający zapobiegać bezpodstawnemu zerwaniu umowy z jego winy. Nie ma uzasadnionych podstaw do uznania, że taka regulacja modyfikowała, a tym bardziej wyłączała zasady zwrotu nakładów w innych wypadkach niż niezawarcie umowy przyrzeczonej z winy pozwanego. Biorąc zatem jednocześnie pod uwagę, że z wcześniejszych rozważań wynika, że nie ma podstaw do uznania, że pozwany ponosi winę za niezawarcie umowy przyrzeczonej, treść § 7 umowy przedwstępnej nie ma istotnego znaczenia w tej sprawie.

Wskazać następnie należy, że również Sąd pierwszej instancji dopuszczał i rozważał taką możliwość. W związku z tym prowadził nawet stosunkowo obszerne i czasochłonne postępowanie dowodowe zmierzające do ustalenia wartości roszczenia powoda z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość stanowiącą własność pozwanego. Ostatecznie jednak, ponownie dość dowolnie, uznał, że sporządzona na taką okoliczność opinia biegłej M. B. nie może stanowić dostatecznej podstawy rozstrzygnięcia, rzekomo z uwagi na przyjęcie przez nią błędnej metodologii.

Taka ocena opinii w/w biegłej była nieuzasadniona, a w każdym razie nie mogła prowadzić do oddalenia powództwa w części dotyczącej roszczenia o zwrot nakładów. O ile bowiem Sąd Okręgowy rzeczywiście doszedł do przekonania, że opinia biegłej M. B. jest wadliwa i nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia, to nie mógł poprzestać na takim stwierdzeniu i zaniechać dalszego wyjaśniania objętych nią okoliczności. Z jednej strony niewątpliwie miały one istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, a z drugiej strony wymagały wiadomości specjalnych, czego dobitnym wyrazem było dopuszczenie dowodu z opinii biegłych w celu uch. ustalenia. W takiej sytuacji Sąd Okręgowy powinien więc co najmniej kontynuować postępowanie dowodowe aż do wystarczającego ustalenia powyższych okoliczności, czego jednak nie uczynił.

Niemniej nie miało to decydującego znaczenia, ponieważ przede wszystkim nie są przekonujące zastrzeżenia i wątpliwości Sądu Okręgowego podniesione wobec opinii biegłej M. B.. Zwrócić trzeba uwagę, że zgodnie z treścią postanowienia dowodowego z dnia 9 maja 2013 r. miała ona określić wartość rynkową spornej nieruchomości według stanu z chwili jej wydania powodowi i z chwili jej zwrotu pozwanemu, w szczególności ustalenia, czy dokonane przez powoda na tę nieruchomość nakłady powodują zwiększenie jej wartości w chwili jej zwrotu pozwanemu w stosunku do jej wartości z chwili przejęcia posiadania przez powoda (k. 1246). Biegła M. B. należycie wywiązała się z takiego zadania, ponieważ w swojej opinii ustaliła aktualną (tj. na dzień sporządzania operatu szacunkowego) wartość rynkową spornej nieruchomości według jej stanu z dnia 1 marca 2000 r. (591.000 zł) i według jej stanu na dzień 1 października 2006 r. (822.000 zł) (zob. treść opinii z dnia 14 sierpnia 2013 r. k. 1265 – 1293, zwłaszcza k. 1267). Podkreślić wypada, że do dnia 1 października 2006 r., nawet według twierdzeń powoda, zakończył on już dokonywanie nakładów na sporną nieruchomość, więc przyjęcie takiej daty końcowej może zostać zaaprobowane. Następnie biegła B. uzupełniła tę opinię w pisemnej opinii z dnia 6 października 2013 r. (k. 1320 – 1322) oraz dwukrotnie wyjaśniała ją na rozprawie (k. 1358 – 1366 i k. 1403). Całkowicie niejasne i niezrozumiałe są zastrzeżenia Sądu pierwszej instancji do przyjętej przez biegłą metodologii. W świetle wytycznych udzielonych poprzednio przez Sąd Apelacyjny nie powinno bowiem budzić wątpliwości, że w braku odmiennych ustaleń (a takich nie było) w celu określenia wartości nakładów podlegających zwrotowi według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu należy zgodnie z art. 408 k.c. ustalić, o ile zwiększają one wartość nieruchomości w chwili jej zwrotu pozwanemu. Trafne było zwłaszcza ustalenie, jaka byłaby wartość spornej nieruchomości, gdyby powód nie dokonywał na niej swoich nakładów, a jaka jest ona obecnie wraz z tymi nakładami. Według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu nie znajdowałoby bowiem uzasadnienia odzyskanie przez pozwanego nieruchomości, której wartość – z uwagi na dokonane przez powoda nakłady – obiektywnie byłaby wyższa niż wtedy, gdyby te nakłady nie zostały w ogóle dokonane.

Wobec tego Sąd Apelacyjny oparł się na opinii biegłej M. B., biorąc pod uwagę, że w najlepszym stopniu udzieliła ona odpowiedzi na okoliczności mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powoda o zwrot nakładów. Inaczej mówiąc, w granicach zebranego w sprawie materiału dowodowego nie dysponowano inną opinią, która mogłaby stanowić alternatywną podstawę orzeczenia o tych nakładach. Podkreślić trzeba, że strony ani w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji ostatecznie, ani w swoich apelacjach nie wnosiły o dopuszczenie kolejnych dowodów na powyższe okoliczności i nie kwestionowały już opinii tej biegłej, a z urzędu Sąd Apelacyjny również nie widział potrzeby jej uzupełnienia lub dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego na objęte nią okoliczności. W konsekwencji w oparciu o opinię biegłej M. B. należało uznać, że wartość tych nakładów, w zakresie podlegającym zwrotowi przez pozwanego, odpowiada kwocie 231.000 zł.

Oznacza to, że pozwany powinien zwrócić powodowi powyższą kwotę, ponieważ w przeciwnym razie bezpodstawnie wzbogaciłby się jego kosztem przez to, że uzyskałby nieruchomość o obiektywnie wyższej wartości rynkowej, wynikającej z tego, że powód dokonał na nią nakładów. Po raz kolejny wziąć trzeba jednak pod uwagę, że jednocześnie strona pozwana podniosła zarzut odliczenia (potrącenia) wartości korzyści uzyskanych przez powoda z wieloletniego nieodpłatnego korzystania ze spornej nieruchomości. Wartość tych korzyści za kolejny okres (od 1 kwietnia 2006 r. do 30 kwietnia 2011 r.), który nie został objęty potrąceniem z roszczeniem powoda z tytułu zwrotu świadczenia na poczet ceny, ustalono powyżej na podstawie opinii biegłego D. K. na kwotę 179.600 zł. Wobec tego ostatecznie – z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość – przysługuje jeszcze powodowi jedynie kwota 51.400 zł (231.000 zł – 179.600 zł).

Podsumowując wszystkie dotychczasowe uwagi, wskazać należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego w świetle tego materiału, który został zgromadzony w toku całego dotychczasowego postępowania, uzasadnione jest przyjęcie, że powodowi przysługuje od pozwanego kwota 367.000 zł z tytułu zwrotu świadczenia uiszczonego przez niego na poczet ceny nieruchomości, jaka miała wynikać z umowy przyrzeczonej oraz kwota 231.000 zł z tytułu zwrotu nakładów poniesionych przez niego na sporną nieruchomość (czyli łącznie 598.000 zł), ale jednocześnie pozwanemu przysługuje od powoda kwota 341.430 zł (161.830 zł + 179.600 zł) z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości w okresie od dnia 1 marca 2001 r. do dnia 30 kwietnia 2011 r., tj. za nieco ponad dziesięć lat. W konsekwencji ostatecznie zasądzeniu dla powoda podlegała jedynie kwota 256.570 zł, co uwzględnia także kwotę 6.022 zł, co do której żądanie powoda zostało prawomocnie oddalone wyrokiem z dnia 13 maja 2010 r. W związku z tym Sąd Apelacyjny – w wyniku zmiany zaskarżonego wyroku w całości – zasądził od pozwanego na rzecz powoda powyższą kwotę w wysokości 256.570 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało ponadto oddaleniu.

Zauważyć wypada, że chociaż powód w postępowaniu apelacyjnym formalnie uzyskał zwrot całej uiszczonej ceny w kwocie 367.000 zł (bez odliczenia na korzyść pozwanego zadatku w kwocie 150.000 zł, jak uczynił to Sąd pierwszej instancji) oraz zwrot nakładów o wartości 231.000 zł, to faktycznie – wskutek częściowej zasadności również zarzutów pozwanego, aczkolwiek nie przybrało to skutku w postaci uwzględnienia jego apelacji i dalej idącego niż w zaskarżonym wyroku oddalenia powództwa – dodatkowo uzyskał jedynie kwotę 52.146 zł.

Orzekając o odsetkach od uwzględnionej części roszczenia, Sąd Apelacyjny częściowo aprobował stanowisko Sądu Okręgowego, że roszczenie powoda o zwrot świadczenia spełnionego na poczet ceny nieruchomości, mającej wynikać z przyrzeczonej umowy sprzedaży, do której zawarcia nie doszło, nie mogło stać się wymagalne wcześniej niż roszczenie pozwanego o zwrot spełnionego przez niego świadczenia w postaci przeniesienia na rzecz powoda posiadania nieruchomości, mimo że nie doszło jeszcze do zawarcia umowy. Można zgodzić się z Sądem Okręgowym, że co do zasady obie strony powinny jednocześnie zaoferować sobie zwrot świadczeń wzajemnych, które okazały się nienależne z uwagi na niezawarcie umowy przyrzeczonej. Przyjęta przez ten Sąd data 1 kwietnia 2006 r., w której pozwany dysponował już tytułem egzekucyjnym uprawniającym go do żądania od powoda, aby wydał mu sporną nieruchomość, jest rozwiązaniem optymalnym, które uwzględnia interesy obu stron.

Podkreślić można, że w tamtej chwili z jednej strony powód ostatecznie już wiedział, że ma obowiązek zwrotu nieruchomości, która miała być objęta umową przyrzeczoną, do której zawarcia nie doszło, a z drugiej strony także pozwany powinien mieć już świadomość, że skoro żąda zwrotu swojej nieruchomości, to jednocześnie musi liczyć się z obowiązkiem zwrócenia powodowi kwot, które uzyskał od niego na poczet ceny, mającej wynikać z przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, do której zawarcia nie doszło. W konsekwencji odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016 r. – odsetki ustawowe za opóźnienie, od kwoty 205.170 zł zostały zasądzone od pozwanego na rzecz powoda od dnia 1 kwietnia 2006 r. do dnia zapłaty.

Pozostała uwzględniona część roszczenia powoda w kwocie 51.400 zł wynika z przysługującego mu roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość należącą do pozwanego po ich potrąceniu z wierzytelnością pozwanego z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości za okres nieobjęty umorzeniem z kwotą 367.000 zł. W tym zakresie widać trzeba pod uwagę, że między stronami sporna była nie tylko zasada odpowiedzialności pozwanego za powyższe nakłady, ale także wysokość roszczenia powoda z tego tytułu. Ostatecznie została ona ustalona dopiero w opinii biegłej M. B. z dnia 14 sierpnia 2013 r. Wobec tego przyjąć należy, że dopóki nie została ustalona konkretna wysokość powyższej wierzytelności, dopóty nie można mówić, że pozwany popadł w opóźnienie z jej zapłatą. Skutek taki nie mógł bowiem nastąpić tak długo, jak długo nie zostało ustalone, czy i ile powinien on zapłacić powodowi za sporne nakłady. Jeśli następnie nadal odmawiał zaspokojenia tego roszczenia, to czynił to wyłącznie na swoje ryzyko, a zatem dopiero od tej pory, kiedy znał nie tylko zasadę odpowiedzialności, ale i wysokość roszczenia, można uznać, że powinien płacić powodowi odsetki za opóźnienie od tej części roszczenia.

W związku z tym wskazać należy, że pozwany (jego pełnomocnik) otrzymał odpis w/w opinii biegłej w dniu 12 września 2013 r. (k. 1315), a w konsekwencji znalazł się on w opóźnieniu najpóźniej po upływie kolejnych 14 dni, w czasie których powinien ewentualnie dobrowolnie zaspokoić powyższe roszczenie powoda. Wobec tego odsetki ustawowe, a od dnia



1 stycznia 2016 r. – odsetki ustawowe za opóźnienie, od kwoty 51.400 zł zostały zasądzone od pozwanego na rzecz powoda dopiero od dnia 26 września 2013 r. do dnia zapłaty.

W świetle powyższych rozważań dalej idące powództwo podlegało natomiast oddaleniu jako bezzasadne.

Z uwagi na zmianę orzeczenia co do istoty zmianie podlegały także znajdujące się w zaskarżonym wyroku rozstrzygnięcia o nieuiszczonych kosztach sądowych i kosztach procesu odpowiednio do ostatecznego wyniku sprawy, z którego wynika, że powód wygrał proces w około 20 % (256.570 zł z dochodzonej – po modyfikacjach – kwoty 1.421.518 zł), a pozwany – w około 80 %.

Jeśli chodzi o koszty sądowe, to wziąć trzeba pod uwagę, że ich suma przed wydaniem zaskarżonego wyroku zamknęła się kwotą 29.457,32 zł, z czego strony uiściły zaliczki jedynie w kwocie 1.000 zł, w związku z czym do ściągnięcia pozostała jeszcze kwota 28.457,32 zł. Odpowiednio do wyniku sporu powinna ona obciążać powoda w 80 %, tj. w kwocie 22.765,86 zł, a pozwanego w 20 %, tj. w kwocie 5.691,46 zł.

Z kolei odnośnie do kosztów procesu za pierwszą instancję wskazać należy, że powód przed wydaniem zaskarżonego wyroku poniósł koszty w łącznej wysokości 13.247 zł, na które składały się: część opłaty od pozwu, od której nie został zwolniony – 300 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za pierwszą instancję – 7.200 zł, opłata podstawowa od apelacji – 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za poprzednie postępowanie apelacyjne – 5.400 zł. Zgodnie z wynikiem sporu przysługuje mu od pozwanego zwrot 20 % poniesionych kosztów procesu, czyli kwota 2.649,20 zł. Natomiast pozwany poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 13.930 zł (zaliczka na opinię biegłego – 1.000 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za pierwszą instancję – 7.200 zł, opłata podstawowa od apelacji – 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za poprzednie postępowanie apelacyjne – 5.400 zł), z czego przysługuje mu od powoda zwrot 80 %, czyli kwota 11.144 zł. Po wzajemnym rozrachunku powyższych kwot zgodnie z art. 100 k.p.c. przysługuje zatem pozwanemu od powoda różnica w kwocie 8.495,60 zł.

Kierując się powyższymi ustaleniami i rozważaniami, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok oraz na mocy art. 385 k.p.c. oddalił dalej idącą apelację powoda, jak również apelację pozwanego.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego, także zastosowano art. 100 k.p.c., uwzględniając wynik powyższego postępowania, zgodnie z którym również w tej instancji powód wygrał jedynie w około 20 %, ponieważ z objętej oboma apelacjami wartości przedmiotu zaskarżenia, wynoszącej łącznie 1.421.518 zł, utrzymał się on co do kwoty 256.570 zł. W obecnym postępowaniu apelacyjnym powód poniósł koszty procesu w kwocie 5.430 zł (opłata podstawowa od apelacji – 30 zł i wynagrodzenie pełnomocnika – 5.400 zł), wobec czego przysługuje mu od pozwanego kwota 1.146 zł. Pozwany poniósł natomiast obecnie koszty procesu w łącznej kwocie 8.400 zł (3.000 zł – część opłaty od apelacji, od której nie został zwolniony, 5.400 zł – wynagrodzenie pełnomocnika), z czego przysługuje mu zwrot kwoty 6.960 zł, a po wzajemnym rozrachunku podlega zasądzeniu na jego rzecz różnica w kwocie 5.814 zł.

Ponadto w toku postępowania apelacyjnego poniesione zostały przez Skarb Państwa koszty związane z dopuszczoną z urzędu opinią biegłego D. K., które wyniosły 3.759,28 zł (k. 1633). Nie obejmują one kwoty 153,44 zł, wynikającej z postanowienia z dnia 20 września 2016 r., które zostały odrębnie rozliczone (k. 1662). Natomiast kwota 3.759,28 zł podlegała ściągnięciu w 80 % (tj. w kwocie 3.007,42 zł) od powoda, a w 20 % od pozwanego (tj. w kwocie 751,86 zł; zob. ponadto postanowienie o sprostowaniu wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 20 września 2016 r. k. 1660).

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny na mocy art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. 2016 r., poz. 623) odstąpił od obciążania obu stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi (obejmującymi zwłaszcza nieuiszczoną część opłat od pozwu i wszystkich apelacji) zarówno za pierwszą, jak i za drugą instancję, kierując się ustaloną w toku postępowania trudną sytuacją materialną i osobistą stron, która była wielokrotnie przedstawiana w czasie wieloletniego sporu toczącego się w tej sprawie między stronami.

SSA Zbigniew Merchel SSA Marek Machnij SSO Mariusz Wicki