

Sygn. akt I ACa 981/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Hanna Nowicka de Poraj</i>
Sędziowie:	SSA Piotr Rusin SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa głównego **I. O.**

przeciwko **Z. B. i I. B.**

o wydanie

oraz z powództwa wzajemnego **Z. B. i I. B.**

przeciwko **I. O.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 5 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 372/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od I. O. na rzecz Z. B. i I. B. solidarnie kwotę 6058,40 zł (słownie: sześć tysięcy pięćdziesiąt osiem złotych 40/100) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn.akt I ACa 981/12

UZASADNIENIE

Powód I. O. domagał się nakazania pozwanym Z. B. i I. B. eksmisji z lokalu mieszkalnego o powierzchni (...)m⁽²⁾, położonego na trzecim piętrze budynku przy ul. (...) w Z., wskazując, iż pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. W dniu 13 maja 1994r strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu z

terminem realizacji do dnia 31 grudnia 1994r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, choć przed upływem terminu jej zawarcia powód przekazał pozwanym klucze a ci objęli lokal w posiadanie. Powód nadal jest właścicielem przedmiotowego lokalu, pozwani nie uiszczają żadnych opłat za jego zajmowanie, ani na rzecz powoda, ni na rzecz wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwani Z. B. i I. B. wnieśli o oddalenie powództwa. Do żądania pozwu nie ustosunkowali się, wnieśli natomiast **pozew wzajemny**, w którym domagali się zasądzenia od pozwanego wzajemnie I. O. kwoty 560 000 zł, tytułem zwrotu spełnionego świadczenia, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Powodowie wzajemni przyznali w uzasadnieniu, że lokal sporny został im udostępniony po zawarciu umowy przedwstępnej i zapłaceniu całej ceny kupna. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło na skutek okoliczności leżących po stronie pozwanego wzajemnego. W grudniu 1994r okazało się, że budynek przy ul. (...) został wybudowany w sposób niezgodny z prawem budowlanym i ma wkrótce zostać wyburzony. Pozwany wzajemny dysponował zezwoleniem na budowę budynku dwupoziomowego, dalsze kondygnacje wybudował bez stosownego zezwolenia. Jeszcze przed zawarciem przez strony umowy przedwstępnej Urząd Gminy wydał decyzję wstrzymującą budowę i nakazującą przywrócenie jej do stanu zgodnego z wydanym pozwoleniem, tj. obniżenie budynku do poziomu I piętra, W dniu 5 listopada 1994r zapadła decyzja nakazująca rozbiórkę II i III piętra budynku, jednakże jej wykonanie zostało następnie odroczone na okres lat pięciu. O powyższym powodowie dowiedzieli się już po zawarciu umowy przedwstępnej. Powodowie wzajemni korzystali z przedmiotowego lokalu do końca 1999r, dokonując nakładów i uiszczając opłaty eksploatacyjne. Liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej, jednakże pozwany uporczywie odmawiał jej zawarcia. O woli zawarcia umowy przez powodów wzajemnych świadczy to, że udzielili oni pełnomocnictw do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniach 22 marca 1995r i 4 kwietnia 2005r, zaś w dniu 27 marca 1995r wystąpili do Sądu o wpis przysługującego im roszczenia o zawarcie umowy, jednakże wniosek ten został oddalony z uwagi na upływ terminu. Dochodzona pozwem kwota to zwaloryzowana na dzień wniesienia pozwu cena, którą powodowie wzajemni w całości uiszcili.

Pozwany wzajemny I. O. wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego, zarzucając, w pierwszej kolejności, przedawnienie wszelkich roszczeń wywodzonych z umowy przedwstępnej. Roszczenia powodów wzajemnych stały się wymagalne niezwłocznie po upływie terminu do zawarcia umowy przedwstępnej, a zatem najpóźniej w 1995r, wówczas już bowiem było wiadomo, że nie doszło do wykonania zobowiązania z tej umowy. Przedawnienie zakończyło swój bieg przed wniesieniem powództwa wzajemnego w niniejszej sprawie. Powodowie już od roku 1994 wiedzieli o możliwości dochodzenia zwrotu uiszczonych ceny sprzedaży lokalu, mimo to nie występowali z roszczeniem przez okres ponad 16 lat. Wyklucza to ewentualne zastosowanie art. 5 w celu pominięcia zarzutu przedawnienia.

Na wypadek gdyby Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia pozwany wzajemny złożył zarzut potrącenia kwoty 327 380 zł, jako równowartości jego wzajemnego roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez powodów wzajemnych ze spornego lokalu, za okres od 1 sierpnia 2001r do 1 sierpnia 2011 r. Kwestionował roszczenie powodów wzajemnych również co do wysokości. Zaprzeczył jakoby to z jego winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując, iż poza powodami wzajemnymi, wszyscy ówczesni nabywcy mieszkań zawarli umowy przyrzeczone, a lokale położone na II i III piętrze budynku przy ul. (...) były przedmiotem obrotu wtórnego.

W toku postępowania powodowie wzajemni podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego wzajemnego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu. W ocenie powodów roszczenie to jest związane z prowadzoną przez pozwanego wzajemnego działalnością gospodarczą.

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2012r, sygn, akt IC 372/09, Sąd Okręgowy w Nowym Sączu 1/ uwzględnił powództwo główne o eksmisję w całości (punkt I), a powództwo wzajemne w części i z tego tytułu zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powodów wzajemnych kwotę 478 261 zł, a w pozostałej części powództwo wzajemne oddalił (punkt II). Orzekając o kosztach procesu, Sąd Okręgowy nakazał ściągnąć od powoda kwotę 91,80 zł, zaś od pozwanych solidarnie 16,20 zł, tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa (p. III) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 32 228, 28 zł tytułem kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

W oparciu o decyzje administracyjne uzyskane w latach 90-tych powód – pozwany wzajemny I. O. rozpoczął inwestycję budowlaną na nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...). Pozwolenie na budowę przewidywało budynek dwukondygnacyjny, mieszkaniowo usługowy. Po uzyskaniu ustnego zapewnienia ze strony ówczesnego Burmistrza Z., iż możliwe jest zezwolenie na ewentualną nadbudowę, I. O. przystąpił do budowy dwóch kolejnych kondygnacji. Budowę zakończył w 1993 roku. Jeszcze przed jej zakończeniem I. O. rozpowszechnił ulotkę reklamową w której, jako inwestor i właściciel firmy (...), zachęcał do nabywania lokali, również na II i III piętrze budynku, i zapewniał swojej rzetelności i dużym doświadczeniu na rynku budowlanym. Powód od roku 1987 prowadził działalność gospodarczą, której przedmiotem była budowa i sprzedaż nieruchomości. Obecnie działalność ta ogranicza się do administracji i wynajmu nieruchomości. Wszystkie lokale w budynku przy ul. (...) zostały sprzedane w latach 1993-1995, umowy notarialne sporządzała każdorazowo notariusz M. P.. W większości przypadków powód- pozwany wzajemny nie informował kontrahentów o braku stosownych zezwoleń na budowę wyższych kondygnacji.

W dniu 13 maja 1994r strony zawarły w Kancelarii Notarialnej w K., przed Notariuszem M. P., umowę przedwstępną sprzedaży lokalu nr XXIX położonego na trzecim piętrze budynku przy ul. (...) w Z., o powierzchni (...)m⁽²⁾ wraz z udziałem (...) w nieruchomości zabudowanej i częściach wspólnych budynku, za cenę 778 750 000 zł. Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej najdalej do dnia 31 grudnia 1994r. Kupujący zobowiązali się zapłacić całą cenę nabycia sprzedającemu, najpóźniej do dnia 16 maja 1994r. Najdalej do dnia 31 grudnia 1994r sprzedający zobowiązał się przekazać lokal w posiadanie nabywców przez wydanie kluczy, w stanie nadającym się do zamieszkania. W tym czasie strony pozostawały w bliskich relacjach towarzyskich. Małżonkowie B. nie zostali jednak poinformowani o braku pozwolenia na budowę tej kondygnacji budynku na której znajdował się nabywany przez nich lokal. Sami nie zainteresowali się treścią pozwolenia na budowę. Cenę za zakup mieszkania, stanowiącą wówczas równowartość 35 000 dolarów amerykańskich uiszcili w całości, zgodnie z umową, w dniu 16 maja 1994 r. Późną jesienią powód przekazał im klucze od mieszkania, które znajdowało się w tzw. stanie deweloperskim. Zgodnie z umową pozwani mieli wykończyć mieszkanie we własnym zakresie. W tym czasie pozwani zamieszkiwali na stałe w H. do Polski przyjeżdżali średnio raz w roku, w okresie zimy. Na początku grudnia 1994r Z. B. przypadkowo dowiedział się o niezgodności wybudowanego budynku z pozwoleniem na budowę i zastrzegł, że transakcję sfinalizuje dopiero po zalegalizowaniu nadbudowanej części budynku. W dniu 17 marca 1995r, w uwzględnieniu wniosku pozwanych, Urząd Gminy w Z. wydał zaświadczenie o samodzielnym charakterze przedmiotowego lokalu. Wówczas pozwani dowiedzieli się o tym, że decyzją Urzędu Gminy (...) z dnia 5 listopada 1994r nakazano rozbiórkę nielegalnie wybudowanych dwóch kondygnacji budynku przy ul. (...), jak i o tym, że Burmistrz Gminy odroczył rozbiórkę ze względów społecznych do grudnia 1999r. Pismem skierowanym do I. O. z dnia 22 marca 1995r Z. O., że w związku z utratą zaufania do notariusz M. P., cofa udzielone jej pełnomocnictwo do zawarcia umowy przyrzeczonej, podnosząc niedotrzymanie terminu zawarcia umowy końcowej i opóźnienia we wpisie roszczenia przez Sąd Rejonowy. Zastrzegł jednocześnie, że o terminie i miejscu zawarcia umowy zadecyduje osobiście. Tego samego dnia małżonkowie B. udzielili notarialnie Z. P. pełnomocnictwa do nabycia przedmiotowego lokalu. Warunkiem zawarcia umowy przez pełnomocnika był wcześniejsze zalegalizowanie budowy. W dniu 27 marca 1995r małżonkowie B. wystąpili do Sądu Rejonowego w Z. o wpis w dziale III księgi wieczystej urządzonej dla przedmiotowego lokalu roszczenia osobistego o zawarcie umowy przyrzeczonej. Postanowieniem z dnia 31 stycznia 1996 r Sąd ten odmówił wpisu z uwagi na wygaśnięcie roszczenia.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2001r Prokuratura Rejonowa w Z. umorzyła śledztwo przeciwko I. O. o to, że w okresie od 1993r do końca 1996 r w Z., w celu osiągnięcia korzyści majątkowej doprowadził kilkudziesięciu pokrzywdzonych, w tym pozwanych, do niekorzystnego rozporządzenia mieniem (w kilku przypadkach znacznej wartości) w ten sposób, że sprzedając im mieszkanie w nowowytbudowanym budynku przy ul (...) wprowadził ich w błąd, poprzez zatajenie tego, że obiekt jest wzniesiony niezgodnie z pozwoleniem budowlanym, w konsekwencji czego nie będzie możliwe korzystanie z mieszkań przez nabywców w sposób zgodny z prawem – tj. o czyn z art. 205 § 1 i 2 d.k.k. Prokurator ustalił, między innymi, że w dniu 27 sierpnia 1993r Urząd Gminy (...) wydał decyzję wstrzymującą budowę oraz nakazującą przywrócenie jej do stanu zgodnego z wydanym pozwoleniem na budowę. Ustalił ponadto, że część nabywców zakupiła mieszkania mimo, że znali stan prawny budynku. Powołano przykład J. i J. K., którzy w

dniu 31 grudnia 1993r zawarli z I. O., dla obrony swoich interesów, umowę notarialną, gdzie powód zobowiązał się do zwrotu pieniędzy w przypadku ewentualnej rozbiórki.

Od roku 1998, tj, po tym kiedy sąd administracyjny potwierdził słuszność decyzji nakazującej rozbiórkę, pozwani-powodowie wzajemni zaprzestali opłacania kosztów za eksploatację mieszkania. W tym też czasie przestała obowiązywać tymczasowa decyzja Burmistrza Gminy (...) o dopuszczeniu przedmiotowego lokalu do użytkowania. Od tego czasu koszt te ponosi powód-pozwany wzajemny, część z nich była egzekwowana na drodze sądowej przez zarząd wspólnoty, który około 2003r przejął od powoda zarząd nieruchomością.

W dniu 21 stycznia 2005r, w biurze powoda-pozwanego wzajemnego, miała miejsce rozmowa stron, która dotyczyła ich wzajemnych rozliczeń. Z. B. domagał się zwrotu zwaloryzowanej sumy wpłaconej w 1994r, żądając około 118 000 euro na wypadek, gdyby przeniesienie własności lokalu nie było możliwe. W rozmowie uczestniczył P. B., któremu Z. B. udzielił następnie, w dniu 4 kwietnia 2005r, pełnomocnictwa do wszelkich formalności związanych z przedmiotowym mieszkaniem. Do kontynuacji rozmów nigdy nie doszło. Pismem z marca 2005r I. O. wezwał małżonków B. do opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu w terminie do 20 kwietnia 2005 r. Wezwał też do uregulowania zaległości z tytułu nieuiszczonych opłat eksploatacyjnych w kwocie 28 732, 61 z. Pozwani-powodowie wzajemni w dalszym ciągu zajmują przedmiotowy lokal, opłat eksploatacyjnych nie płacą. Decyzją z dnia 12 maja 2010r nałożono na powoda-pozwanego wzajemnego obowiązek przedstawienia projektu budowlanego zamiennego dla przedmiotowego budynku, a uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych – w terminie do 31 maja 2011r. Sytuacja prawna nieruchomości do chwili obecnej nie została uregulowana, wciąż brak pozwolenia na użytkowanie budynku. Poza lokalem spornym wszystkie lokale w budynku zostały wyprzedane do końca 1995 r. Wartość rynkowa lokalu będącego w posiadaniu pozwanych-powodów wzajemnych wynosi 684 826 zł, zaś wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu za okres od sierpnia 2001 do sierpnia 2011 to 274.130zł.

Materialnoprawna ocena powyższych okoliczności faktycznych doprowadziła Sąd Okręgowy, w pierwszej kolejności, do wniosku, iż **powództwo główne jest uzasadnione**. Podstawę roszczenia powoda stanowi przepis art. 222 § 1 kc. Powód jest właścicielem przedmiotowego lokalu, który znajduje się we władaniu pozwanych, którym nie przysługuje skuteczne względem właściciela prawo władania nim. Takiego prawa nie można zwłaszcza wyprowadzić z samej tylko umowy przedwstępnej, skoro umowa sprzedaży nie doszła do skutku.

Powództwo wzajemne zostało przez Sąd Okręgowy uwzględnione **w części**, z tym zastrzeżeniem, że materialnoprawną podstawę zwrotu na rzecz powodów wzajemnych zwaloryzowanej kwoty, którą wpłacili oni na poczet ceny sprzedaży lokalu, stanowi przepis art. 410 § 2 kc, a nie art. 494 kc w zw. z art. 493 § 1 kc. Stąd też zawarte w pozwie wzajemnym oświadczenie o odstąpieniu od umowy Sad Okręgowy uznał za bezprzedmiotowe. W sytuacji bowiem, gdy nie nastąpiło zawarcie umowy przyrzeczonej kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia pieniężnego, przez to, że nie spełniły się oczekiwania powodów wzajemnych co do uzyskania świadczenia ekwiwalentnego.

Następnie Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zgłoszony przez pozwanego wzajemnego zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem wzajemnym. Sąd wskazał wprawdzie, że do bezpodstawnego wzbogacenia odnoszą się ogólne terminy przedawnienia roszczeń, określone w art. 118 i nast. kc. Rozważając problem początku biegu przedawnienia Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przez około 10 lat, tj. od 1995r do 2005 r żadna ze stron, mimo świadomości związania umową przedwstępną, nie podejmowała żadnych formalnych działań zmierzających do realizacji skutków prawnych, jakie z niej wynikały. Obie strony do roku 2005 wzajemnie akceptowały świadczenia wynikające z zawartej umowy przedwstępnej, ze strony powodów – zapłaty ceny, ze strony pozwanego – wydanie lokalu. Dlatego też, w ocenie Sądu, obowiązek wydania lokalu przez małżonków B. I. O. zaktualizował się dopiero w roku 2005, tym samym nastąpiła wymagalność roszczenia o zwrot ceny uiszczonej na poczet umowy przyrzeczonej. Sąd Okręgowy odwołał się tu do poglądu prawnego wyrażonego w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1972r w sprawie III CRN 156/72, zgodnie z którym dla kwestii wymagalności roszczenia, a w konsekwencji przedawnienia nie bez znaczenia pozostaje okoliczność wyrażająca się w ujawnionej przez strony w ciągu dłuższego

okresu czasu woli zachowania stanu posiadania wynikłego z wzajemnych świadczeń. Dopóki strony stan ten respektowały, dopóty roszczenie o zwrot wzajemnych świadczeń, nie stało się wymagalne. W tej sytuacji, skoro pozew wzajemny sprawie wpłynął w dniu 9 kwietnia 2008r, objęte nim roszczenie nie jest przedawnione.

Sąd Okręgowy wyraził ponadto pogląd, iż nawet gdyby roszczenie powodów wzajemnych było przedawnione, to zgłoszony przez pozwanego wzajemnego zarzut w tym przedmiocie musiałby być uznany za nadużycie prawa. Sąd miał tu na względzie, iż zachowanie pozwanego, od początku było godziłe w zasadę uczciwego i etycznego obrotu. Pozwany wzajemny od 1993r miał świadomość samowoli budowlanej. Nie przeszkodziło mu to, by – wykorzystując położenie powodów wzajemnych – wymusić na nich wpłatę całej należności za lokal oraz insynuować, że transakcja zostanie załatwiona do końca grudnia 1994r. Takie zachowanie nie może zostać zaaprobowane, jeśli weźmie się pod uwagę, że pozwany to przedsiębiorca od którego wymaga się uczciwości w zakresie prowadzonej działalności. Tymczasem pozwany z jednej strony zataił istotne w sprawie informacje przed powodami wzajemnymi, z drugiej stosował różnego rodzaju zabiegi marketingowe, mające zapewnić o jego profesjonalnej rzetelności. Zachowanie pozwanego względem powodów jest tym bardziej naganne, że strony pozostawały w tym czasie w bliskich relacjach towarzyskich. Oceny tej nie zmienia fakt, że powodowie wzajemni zaprzestali w pewnym okresie płacenia należności za przedmiotowy lokal. Zaprzestanie płatności wynikało stąd, że w 1999r zakończył się okres na jaki odroczone rozbiórkę budynku. Do tego pozwany wzajemnie bez wątplenia godził się na użytkowanie mieszkania przez małżonków B., a przez następne 6 lat (do 2005r) regulował należności na lokal nie kierując względem powodów roszczeń regresowych. Wszystko to uzasadnia ocenę, iż podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia stanowi nadużycie prawa.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy wyraził pogląd, iż zwrot na rzecz powodów wzajemnych nienależnego świadczenia winien nastąpić w wysokości odpowiadającej wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania, co oznacza konieczność wyliczenia stosownej kwoty według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania. W myśl tej zasady zwrot wzbogacenia w niniejszej sprawie winien nastąpić w pieniądzu, co – zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądowym – pozwala na waloryzację świadczenia. Żądanie powodów (560 500 zł) mieściło się w sumie na jaką biegły sądowy określił aktualną wartość przedmiotowego lokalu (684 826 zł). Tak zwaloryzowana kwota chroni w sposób dostateczny interes powodów wzajemnych i nie narusza ponad miarę interesu pozwanego wzajemnego.

W następnej kolejności Sąd Okręgowy poddał ocenie przedstawione do potrącenia z roszczeniem powodów roszczenie pozwanego wzajemnego o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanych z lokalu bez tytułu prawnego. Podstawę prawną tego roszczenia stanowią przepisy art. 225 kc i art. 224 § 2 kc. Powodowie wzajemni byli posiadaczami lokalu w złej wierze, mieli bowiem świadomość, że nie są jego właścicielami i użytkują go bez tytułu prawnego. Co do zasady winni płacić pozwanemu wzajemnemu stosowne wynagrodzenie. Wysokość takiego wynagrodzenia winna być obliczona przy zastosowaniu rynkowych stawek za korzystanie z rzeczy danego rodzaju, a więc w rozpoznawanym wypadku, przy zastosowaniu rynkowych stawek za czynsz najmu. Wynagrodzenie takie jest należnością jednorazową. Wszystkie te elementy zostały wzięte pod uwagę przez biegłego sądowego, który kwotę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu spornego, za okres od sierpnia 2001 do sierpnia 2011r wyliczył na 274 130 zł. Sąd Okręgowy uznał jednak za uzasadniony zarzut przedawnienia podniesiony przez powodów wzajemnych, uznając, że roszczenie I. O. o wynagrodzenie za korzystanie z lokalu – jako wynikające z działalności gospodarczej – przedawnia się w terminie trzyletnim (art. 118 kc). Powstało ono wskutek niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, która to czynność wynikała z działalności gospodarczej polegającej na budowie i sprzedaży nieruchomości. W zakresie tego stosunku prawnego pozwany wzajemny stale, zawodowo i w sposób powtarzalny podejmował działania związane z budową i zbywaniem nieruchomości, a w celu osiągnięcia korzyści majątkowej uczestniczył w obrocie gospodarczym we własnym imieniu. Roszczenie przedstawione do potrącenia w niniejszej sprawie pozostawało w funkcjonalnym związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, pozostaje też w związku z działalnością prowadzoną obecnie (zarząd i wynajem nieruchomości). Sąd podkreślił, że instytucja przedawnienia nie jest symetryczna a roszczenia obu stron danego stosunku prawnego mogą przedawniać się w różnym terminie. W konsekwencji, w ocenie Sądu, pozwany wzajemny mógł przedstawić do potrącenia roszczenie o wynagrodzenia za korzystanie przez powodów wzajemnych z lokalu za okres trzyletni licząc wstecz od 1 sierpnia 2011 r. Korzystając z danych zawartych w opinii biegłego sądowego Sąd Okręgowy wyliczył wartość należnego, nieprzedawnionego, świadczenia na kwotę 82 239 zł. Obie wierzytelności

stron umorzyły się wzajemnie do wysokości niższej wierzytelności pozwanego wzajemnego. W konsekwencji Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów wzajemnych pozostałą po potrąceniu sumę 478 261 zł (560 500 zł – 82 239 zł). Odsetki ustawowe Sąd Okręgowy zasądził od daty wyrokowania, z uwagi na prawnokształtujący charakter wyroku waloryzacyjnego.

W końcowej części uzasadnienia Sąd Okręgowy przedstawił sposób rozliczenia kosztów procesu w oparciu o art. 98 kpc co do powództwa głównego) i art. 100 kpc, co do powództwa wzajemnego.

Wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo wzajemne zaskarżył pozwany wzajemny, zarzucając co następuje:

1/ naruszenie prawa materialnego, tj. art. 120 kc w zw. z art. 389 kc i art. 390 kc przez ich błędne zastosowanie wyrażające się w przyjęciu, że wymagalność roszczenia powodów wzajemnych o zwrot ceny lokalu uiszczonej pozwanemu wzajemnemu na podstawie umowy przedwstępnej nastąpiła z dniem wezwania powodów wzajemnych przez pozwanego wzajemnego do opróżnienia lokalu, a nie z chwilą upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej;

2/ naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 kc w zw. z art. 118 kc, przez jego niewłaściwe zastosowanie jako podstawy pominięcia podniesionego przez I. O. zarzutu przedawnienia roszczenia powodów wzajemnych o zwrot uiszczonej ceny nabycia lokalu, w sytuacji gdy nie zostało wykazane, by w niniejszej sprawie zachodziły jakiegokolwiek przeszkody utrudniające powodom wzajemnym przez okres ponad 14 lat dochodzenie roszczenia;

3/ naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez:

a/ sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ustalenie, że strony wzajemnie akceptowały swoje świadczenia aż do momentu wezwania powodów wzajemnych przez pozwanego wzajemnego do opróżnienia lokalu, w sytuacji gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego, w tym w szczególności: (i) z treści zeznań powoda wzajemnego oraz z treści postanowienia Prokuratora Rejonowego w Z. z dnia 30 kwietnia 2001r, Ds. (...) o umorzeniu śledztwa wynika, że co najmniej w 1997r powód wzajemny podejmował w związku z przedmiotowym lokalem kroki przeciwko pozwanemu wzajemnie przed organami ścigania, (ii) z treści pisma powódki wzajemnej z dnia 6 lutego 2009 r wynika, że w momencie otrzymania informacji o wydaniu decyzji w przedmiocie odroczenia rozbiórki do 1999r, poczuła się oszukana i podjęła kroki celem odzyskania pieniędzy;

b/ dokonanie ustalenia sprzecznego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego a w szczególności z treścią zeznań powoda wzajemnego, poprzez ustalenie, że pozwany wzajemny, wykorzystując położenie powodów wzajemnych, wymusił na nich wypłatę całej należności za lokal, w sytuacji, gdy żadna z tych okoliczności nie została wykazana,

4/ naruszenie art. 98 § 3 kpc poprzez zasądzenie na rzecz powodów wzajemnych zwrotu kosztów postępowania w zakresie obejmującym zwrot kosztów dojazdu profesjonalnego pełnomocnika do Sądu Okręgowego w N. z W. i W.

5/ naruszenie art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwanego wzajemnego, dotyczących wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem i wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu w sprawie karnej (II Ka (...)), wraz z uzasadnieniem, wobec uznania, że dowody te nie dotyczą faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, mimo iż okoliczności sporne w tym zakresie nie zostały dostatecznie wyjaśnione.

W uzasadnieniu przedmiotowych zarzutów pozwany wzajemny wskazał, między innymi, iż Sąd Okręgowy niewłaściwie określił moment wymagalności roszczeń powodów wzajemnych o zwrot świadczenia pieniężnego uiszczanego w wykonaniu umowy przedwstępnej. Jeśli umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta, świadczenia spełnione przez strony mają zostać rozliczone w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Tym samym roszczenie powodów o zwrot kwoty wpłaconej tytułem ceny stało się wymagalne już z chwilą upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 405 w zw. z art. 410 kc). W tym kontekście kwestia akceptacji przez strony

istniejącego stanu rzeczy przez kolejne lata, nie ma żadnego wpływu na ustalenie wymagalności roszczenia, ponieważ przedmiotem umowy przedwstępnej nie były świadczenia wzajemne polegające na wydaniu lokalu przez jedną ze stron i zapłaty ceny przez drugą. Te obowiązki wynikały z dodatkowych postanowień umownych, nie będących istotą umowy przedwstępnej. Z datą upływu terminu do zawarcia umowy przedwstępnej obowiązki te wygasły. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy błędnie ustalił, że strony akceptowały zaistniały stan rzeczy do roku 2005. Ustalenie to nie znajduje oparcia w zgromadzonym materiale. W szczególności nie wzięto pod uwagę wymienionego w zarzutach pisma I. B. z którego wynika, iż już po otrzymaniu decyzji odraczającej wykonanie rozbiórki podjęła ona kroki zmierzające do odzyskania „wyłudzonych” pieniędzy. A zatem powódka wzajemna już wówczas nie akceptowała tego stanu rzeczy. Również powód wzajemny zeznał, że w 1997 roku podjął kroki zmierzające do odzyskania mienia, w postaci zawiadomienia Prokuratury. W sprawie karnej, która toczyła się w latach 1997-2000 oboje małżonkowie B. zeznawali przeciwko I. O.. Sąd bezpodstawnie pominął dowód z wyroków, które zapadły w obu instancjach w sprawie karnej oraz z ich pisemnych uzasadnień. Materiał ten pozwalał na ustalenie, że powodowie wzajemni występowali przeciwko pozwanemu I. O. już od momentu wszczęcia postępowania karnego, mającego swój początek w 1996 – 1997r. W ocenie apelującego ustalenia Sądu I instancji polegające na uznaniu, że strony do momentu wezwania powodów wzajemnych przez pozwanego wzajemnego do opuszczenia lokalu akceptowały wzajemne świadczenia, jest nieuzasadnione i dokonane wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Roszczenie powodów wzajemnych stało się więc wymagalne z dniem upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Od roku 1995 powodowie wzajemni mieli prawną możliwość wystąpienia z roszczeniem o zwrot pieniędzy przeciwko pozwanemu wzajemnie.

Opowiadając się za zastosowaniem art. 5 kc Sąd Okręgowy pominął okoliczności zachodzące po stronie powodów wzajemnych i nie rozważył przyczyn zaistniałego po ich stronie prawie 14-letniego opóźnienia. Po wydaniu decyzji w przedmiocie odroczenia rozbiórki budynku (1995) oczywistym było, że powodowie wzajemni mogą dochodzić od pozwanego wyłączenie zwrotu ceny przedmiotowego lokalu. Powodowie nie podjęli jednak żadnych działań w tym przedmiocie, a ich argumentacja, iż chcieli korzystać z lokalu przez okres na jaki rozbiórkę wstrzymano nie wytrzymuje krytyki. Skoro z treści decyzji powodowie powzięli od razu wiadomość, że ich lokal zostanie wyburzony, to powinni dla ochrony swych interesów zażądać zwrotu ceny. Tymczasem powodowie nie wystąpili z takim żądaniem nawet w roku 2005, kiedy pozwany wzajemnie zażądał opuszczenia przez nich lokalu. Decydując o zastosowaniu klauzuli współzycia społecznego Sąd Okręgowy nie rozważył należytej sytuacji pozwanego. Budując dodatkowe piętra pozwany działał w zaufaniu do zapewnień udzielonych mu przez ówczesne organy wydające decyzję o pozwoleniu na budowę. Po zmianie tego stanowiska pozwany podjął wszelkie niezbędne kroki w kierunku zalegalizowania budowy. Uzyskał decyzję o odroczeniu rozbiórki, jak też decyzje meldunkowe dla nabywców lokali. Błędne jest również stanowisko Sądu I instancji, jakoby I. O. działał z premedytacją i wymusił na małżonkach B. zapłatę całej ceny za lokal. Powodowie wzajemni świadomie podjęli decyzję o zakupie tej właśnie nieruchomości, Z. B. miał zresztą dobrą orientację w rynku (...) nieruchomości, miał dostęp do wielu ofert, nie znajdował się w sytuacji przymusowej. Wreszcie należy uwzględnić, że I. O. nie został skazany za przestępstwo oszustwa. Sąd nie uwzględnił też powszechnie obowiązującej wykładni art. 5 kc, który powinien być stosowany rygorystycznie i nie może, wyjąwszy sytuacje wyjątkowe, stanowić podstawy do korygowania skutków zaniedbań, których dopuściła się strona, prowadzących do przedawnienia roszczenia.

Podnosząc powyższe zarzuty i argumenty I. O. wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie od powodów wzajemnych na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie powód domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja I. O. jest bezzasadna.

1/ Na wstępie należy odnieść się do tych zarzutów apelującego, które mogą mieć wpływ na treść ustaleń faktycznych Sądu I instancji. Zarzuty te są w większości bezzasadne. Należy zaaprobować wniosek do jakiego doszedł Sąd I instancji, przyjmując, że przez szereg lat strony aprobowwały wzajemnie świadczenia spełnione w oparciu o postanowienia zawartej w dniu 13 maja 1994r umowy przedwstępnej. Wniosek taki wynika ze wzajemnych relacji stron,

które co do istotnych elementów, pozostawały niezmiennie co najmniej do roku 1999. I. O. zatrzymał cenę nabycia, nie oferował jej zwrotu, nie żądał od pozwanych opuszczenia lokalu – przeciwnie, tak jak inne osoby (sąsiedzi, urzędnicy, itp.) traktował ich jak właścicieli lokalu. Słuchany w charakterze strony przez Sąd Okręgowy powód zeznał: „cały czas traktowałem (pozwanych) jako przyszłych właścicieli, bo liczyłem, że jakoś dojdzie do podpisania umowy przenoszącej własność” (k. 501). Pozwani z kolei użytkowali lokal, zgodnie z jego przeznaczeniem, uiszczali opłaty eksploatacyjne, nie żądali zwrotu pieniędzy – twierdzenia I. B. w piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2009r są gołosłowne. Oczekiwania pozwanych były podobne jak powoda, liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej, jednakże po zalegalizowaniu budowy. Z. B. słuchany przez Sąd w charakterze strony zeznał: „moim celem było to, że powód załatwi legalizację tego budynku i wszystko zacznie funkcjonować” oraz „kiedy otrzymałem od powoda w grudniu klucze do tego mieszkania to nie było między nami żadnych ustaleń co do zasad korzystania z tego mieszkania, bo to ja byłem właścicielem” (k. 504/2). Ewentualne konflikty między stronami, w tym zawiadomienie prokuratury, wynikały stąd, że pozwany chciał wymusić na powodzie załatwienie sprawy legalizacji budowy. Oznacza to, że małżonkowie B. byli zainteresowani wyłącznie takim rozwiązaniem które zapewniłoby im własność przedmiotowego lokalu i w tym celu, w dniu 22 marca 1995 r, udzielili Z. P. pełnomocnictwa do zawarcia umowy jego nabycia. Taka niezmienna sytuacja trwała aż do 1999r, kiedy to pozwani zaprzestali płacenia należności za lokal. Wskazanie przez Sąd Okręgowy daty 1998r jest najpewniej omyłką, gdyż z zeznań zarówno I. O. (k. 501/2) jak i Z. B. (k. 504/2) wynika, że zaprzestanie płatności za lokal nastąpiło w 1999 roku. Jak z tego wynika, w omawianym okresie, to jest w latach 1995-1999 strony w oczywisty sposób akceptowały wzajemne świadczenia. Stan taki trwał co najmniej przez 5 lat. Zaprzestanie uiszczania przez powodów wzajemnych opłat eksploatacyjnych za lokal sporny w 1999r może być różnie interpretowane, bądź to jako dalsza próba wymuszenia realizacji umowy na pozwanym (co pozwałoby zaaprobować koncepcję Sądu I instancji, co do dalszej wzajemnej aprobaty wzajemnych świadczeń przez strony, bądź też jako wyraz pogodzenia się z tym, że umowa przyrzeczona nie dojdzie do skutku. W ocenie Sądu Apelacyjnego więcej argumentów przemawia za tym drugim rozwiązaniem, jednakże przesądzenie tej kwestii nie jest istotne dla rozstrzygnięcia, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

Rację ma natomiast apelujący o ile kwestionuje ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż pozwany wzajemny wymusił na powodach zapłatę całej ceny kupna – wykorzystując ich położenie. W tej tylko części uzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc, ponieważ brak było jakichkolwiek dowodów, do przyjęcia, iż pozwany wzajemny wywierał na kontrahentów niedozwoloną presję czy też w inny sposób ich wykorzystał ich sytuację. Położenie pozwanych nie było przymusowe, chcieli oni nabyć lokal w Z. i rozważając różne możliwości wybrali ofertę powoda, nie negocjując warunków. Widocznie warunki zaoferowane przez powoda (zapłata całej ceny przed zawarciem umowy przyrzeczonej) odpowiadały pozwanym. Kwestionowane w apelacji twierdzenia należy wyeliminować z faktycznej podstawy zaskarżonego wyroku, co również nie ma wpływu na ocenę jego prawidłowości.

Bezzasadny jest natomiast zarzut naruszenia art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc, albowiem wbrew wydomom apelującego dowód z wyroku wydanego w sprawie II Ka(...) wraz z uzasadnieniem jest bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia. Powód pismem z dnia 3 stycznia 2011r (k. 311-312) wniósł o dopuszczenie dowodu z szeregu dokumentów w tym, między innymi, odpisu wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 26 września 2000r, sygn. akt II Ka (...), na okoliczność „iż nieprawdą jest, że zawarcie końcowej umowy przenoszącej notarialnie przedmiotowego własność mieszkania było utrudnione bądź uniemożliwione przez powoda (pozwanego wzajemnego), i że nieprawdziwe są twierdzenia pozwanych B., aby były jakiegokolwiek prawne czy formalne przeszkody dla nabycia w/w mieszkania oraz na okoliczność, że wszyscy pozostali nabywcy mieszkań nie mieli żadnych przeszkód w obrocie nabytymi lokalami, jak też na okoliczność, że pozwani z pełną premedytacją uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej”. Sąd Okręgowy trafnie zatem uznał, iż dowód ten nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, albowiem zmierzał on do wykazania przesłanek z art. 390 kc. Uchylenie się przez stronę zobowiązaną do zawarcia umowy przyrzeczonej stanowi przesłankę jej odpowiedzialności odszkodowawczej (tzw. skutek słabszy – § 1 art. 390 kc), bądź też – przy zachowaniu wymogów określonych wymogów formalnych – uprawnia drugą stronę do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (skutek silniejszy – § 2 art. 390 kc) – chyba że zobowiązany udowodni, iż uchylenie się jest następstwem okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 kc). Powodowie wzajemni nie dochodzą żadnego z roszczeń z art. 390 kc; domagają się zwrotu świadczenia, którego podstawa prawna istniała co

prawda w dacie spełnienia ale następnie odpadła. Dla oceny ich żądania istotne są zatem przesłanki z art. 410 § 2 kc w zw. z art. 405 i nast. kc. W przedstawionym wyżej kontekście niezrozumiały jest zawarty w apelacji zarzut związany z pominięciem przez Sąd Okręgowy dowodu z przedmiotowego wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu. Z uzasadnienia apelacji wynika, że dowód ten pozwoliłby Sadowi Okręgowemu ustalić, iż powodowie wzajemni występowali przeciwko pozwanemu wzajemnemu już od momentu wszczęcia postępowania karnego tj. od 1996/1997 roku. Po pierwsze taki wniosek dowodowy nie był przez pozwanego wzajemnego składany w Sądzie I instancji, po drugie z samej tylko treści wyroku wraz z uzasadnieniem okoliczność taka nie wynika.

Wszystko to uzasadnia przyjęcie, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji, obejmujące w większości, okoliczności bezsporne między stronami są w zasadniczej części prawidłowe. Sąd Apelacyjny zmienił je jedynie w ten sposób, iż datę zaprzestania uiszczania przez małżonków B. opłat za eksploatację przedmiotowego lokalu, ustalił – zgodnie z zeznaniami stron – na połowę 1999 roku (w miejsce 1998 roku ustalonego przez Sąd Okręgowy) oraz w ten sposób, że wyeliminował z faktycznej podstawy rozstrzygnięcia ustalenie, jakoby pozwany wzajemny zawierając umowę przedwstępną wyłudził od pozwanych zapłatę całej ceny kupna, wykorzystując ich przymusowe położenie.

Bezzasadne są zawarte w apelacji zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, a to art. 120 kc i art. 5 kc.

W szczególności nie ma racji apelujący jakoby roszczenie powodów wzajemnych o zwrot zwaloryzowanej ceny za lokal stawało się wymagalne w dacie upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. W braku szczególnych postanowień w przedmiocie przedawnienia w przepisach dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405-414 kc) do roszczeń tego typu mają zastosowanie ogólne terminy przedawnienia (art. 117 i nast. kac). Potwierdził to Sąd Najwyższy już w orzeczeniu z dnia 17 grudnia 1976r, III CRN 289/76 (niepubl.) wskazując, że wierzytelność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ulega przedawnieniu z upływem lat dziesięciu, zaś zgodnie z art. 120 § 1 kc termin tego świadczenia – jako nieoznaczony i niewynikający z jego właściwości – biegnie niezwłocznie po wezwaniu. Odpowiednio – w odniesieniu do świadczenia nienależnego – Sąd Najwyższy w uchwale z 6 marca 1991r, III CZP 2/91 (OSNCP 1991, nr 7, poz. 93) wskazał, że termin spełnienia tego świadczenia również nie jest oznaczony (art. 405-409, art. 4011 oraz art. 455 kc) i nie wynika też z właściwości zobowiązania. W tej sytuacji zwrot nienależnego świadczenia powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu. Stanowisko to jest ugruntowane w orzecznictwie sądowym (por. m.in. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 25 lutego 2005r, II CK 439/04, Lex nr 301763, tak też wyrok z dnia 12 marca 2004r, II CK 53/03, Lex nr 172796)).

Jak z tego wynika wymagalność roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia zależy od podjęcia określonej czynności przez wierzyciela, w tym przypadku od wezwania o zwrot świadczenia. W takim wypadku, dokonując ustalenia w jakiej dacie przedawnienie rozpoczyna swój bieg należy mieć na uwadze również przepis art. 120 § 1 kc, zdanie drugie, zgodnie z którym jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Ratio legis takiego uregulowania polega na zapobieżeniu sytuacji, w której uprawniony bezpodstawnie zwlekałby z uruchomieniem biegu przedawnienia, utrzymując dłużnika w przedłużającym się bez końca stanie niepewności. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 r, II CSK 625/08, Lex nr 520070) w okolicznościach, o których mowa w art. 120 § 1 zd. 2 k.c., datę początku biegu przedawnienia określa się przez dodanie do daty zawarcia umowy najkrótszego czasu, jaki w konkretnych okolicznościach był potrzebny wierzycielowi dla dokonania wezwania dłużnika do wykonania zobowiązania, oraz czasu, jaki jest potrzebny dłużnikowi, działającemu z należytą starannością, aby mógł spełnić świadczenie wykonując to zobowiązanie. Jednakże określenie najwcześniejszego terminu nie zawsze jest łatwe i zależy od szeregu okoliczności. W tym kontekście rację ma Sąd Okręgowy, który odwołując się do poglądów wyrażanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wskazuje, że rygorystyczne funkcjonowanie przepisów dotyczących przedawnienia, w tym jego okresów czy początku biegu, nie sprzeciwia się każdorazowemu ustalaniu – w oparciu o okoliczności danej sprawy – kiedy roszczenie stało się wymagalne. W niniejszej sprawie nie mogło zostać pominięte, że obie strony. Przez pewien czas po upływie terminu do zawarcia umowy przedwstępnej, aprobowały istniejący stan posiadania – tj. stan po spełnieniu swoich świadczeń wynikających z umowy przedwstępnej. Jak wynika z prawidłowych ustaleń faktycznych powód zatrzymał cenę kupna, nie oferował jej zwrotu i nie żądał wydania lokalu.

Z kolei pozwani weszli w posiadanie lokalu, wyremontowali go i korzystali z niego w takim zakresie jak czyni to właściciel. Zawarli umowy o dostawę mediów. Płacili za ich dostawę regulowali też inne należności związane z użytkowaniem mieszkania. Ta wzajemna akceptacja dokonanych świadczeń musi mieć wpływ na określenie wymagalności roszczeń. W przytoczonym wyżej wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 r Sąd Najwyższy wskazał, iż „przy ocenie przedawnienia roszczeń z tytułu świadczenia wzajemnego wynikającego z umowy uznanej za nieważną, należy uwzględnić zachowanie stron zmierzające do wykonania zobowiązań wzajemnych i dopóki stan ten respektują trudno mówić o wymagalności roszczeń”. Jak z tego wynika pogląd przyjęty przez Sąd Okręgowy znajduje aprobatę również w nowszym orzecznictwie Sadu Najwyższego. Sąd Apelacyjny również aprobuje powyższe stanowisko, co oznacza, że roszczenie powodów wzajemnych stało się wymagalne w połowie 1999r, wówczas to powodowie wzajemni zaprzestali uiszczania opłat eksploatacyjnych. Oceniając tę okoliczność zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uznać należy, iż powodowie zmienili swoje stanowisko dotyczące wzajemnej aprobaty wzajemnych świadczeń. Trudno przyjąć, iż nie wywiązując się z obowiązków związanych z użytkowaniem lokalu i narażając powoda na roszczenia ze strony wspólnoty mieszkaniowej powodowie w dalszym ciągu zmierzali do wykonania wzajemnych zobowiązań. Określenie początku biegu przedawnienia na wcześniejszą datę niż przyjął Sąd Okręgowy pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. 10-letni termin przedawnienia roszczeń powodów upłynął w połowie 2009 r, pozew wzajemny wpłynął w marcu 2009r. Tym samym roszczenie powodów nie było przedawnione.

Bezasadny, choć w świetle dotychczasowych uwag bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia jest zarzut naruszenia art. 5 kc. Nie budzi wątpliwości, że stosowanie przepisów o przedawnieniu, podobnie zresztą jak stosowanie wszelkich bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa może prowadzić do rezultatów, które nie dają się pogodzić z elementarnymi wymaganiami poczucia sprawiedliwości. Dlatego też podniesienie zarzutu przedawnienia podlega zawsze ocenie przez pryzmat klauzuli generalnej z art. 5 kc. Jednakże przyjęcie sprzeczności podniesionego zarzutu przedawnienia z zasadami współżycia społecznego może nastąpić wyjątkowo i jest uzależnione od każdorazowej oceny indywidualnych okoliczności danej sprawy (por. wyrok z dnia 14 grudnia 2011 r, I CSK 238/11, 1129070). Analiza okoliczności faktycznych niniejszej sprawy pozwala zaaprobować pogląd Sądu I instancji w całej rozciągłości. Choć, jak wcześniej wskazano, pozwany wzajemny nie wyłudził od powodów wzajemnych ceny za sporny lokal, to jednak okłamał ich co do istotnego elementu przyszłej transakcji. Nie ujawnił, że kondygnacja budynku na którym znajduje się lokal powodów została zbudowana bez zezwolenia, oraz, że toczy się postępowanie dotyczące rozbiórki m.in. tej kondygnacji. W takich okolicznościach pozwany wzajemny zawarł z powodami wzajemnymi umowę i przyjął całą cenę za lokal. Pozwany nie poinformował nawet powodów o wydanym nakazie rozbiórki m.in. ich lokalu, mimo, iż strony w tym czasie pozostawały w zażyłości. Podjęta w apelacji próba ekskulpacji pozwanego, który akcentuje, iż budując kolejne kondygnacje dysponował ustnym zapewnieniem o możliwości załatwienia dodatkowego pozwolenia na budowę jest nie do przyjęcia. Potwierdza jedynie, że pozwany świadomie i jawnie działał wbrew prawu i w poczuciu faktycznej bezkarności. Dlatego też Sąd Apelacyjny aprobuje pogląd wyrażony przez Sad I instancji, iż nawet gdyby doszło do przedawnienia roszczeń powodów, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia uznać by należało za nadużycie prawa podmiotowego.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 98 § 3 kpc. Przez uwzględnienie w kosztach procesu zasądzonych na rzecz powodów wzajemnych wydatków związanych z dojazdem ich pełnomocnika na rozprawę z W. i W. do N.. W szczególności należy wskazać, że powodowie nie byli limitowani terytorialnie jak chodzi o wybór pełnomocnika procesowego. Po drugie na pełną aprobatę zasługuje pogląd wyrażony w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011r, I 22/11, lex nr 846544, zgodnie z którym

Zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c. do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez tzw. pełnomocnika profesjonalnego zalicza się m.in. wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata. Wydatkiem jest również podróż pełnomocnika w celu wzięcia udziału w rozprawie. Nie znajduje obecnie uzasadnienia twierdzenie, że podróż ta powinna odbywać się przy wykorzystaniu najtańszego środka transportu. Z uwagi na znaczną odległość do siedziby Sądu możliwe jest skorzystanie z transportu lotniczego.

Mając na względzie wszystkie powyższe argumenty Sad Apelacyjny oddalił apelację pozwanego wzajemnego w oparciu o przepis art. 385 kpc. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. W skład zasądzonych

kwoty wchodzi stawka minimalna właściwa dla wartości przedmiotu zaskarżenia (5 400zł), pozostała części to koszt przejazdów tegoż pełnomocnika z W. do K..