

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSA Teresa Rak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa D. C. (1) i M. C.

przeciwko A. K. i J. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 30 marca 2015 r. sygn. akt IX GC 445/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:**

**„I. zasądza od pozwanych A. K. i J. K. (1) solidarnie na rzecz powodów D. C. (1) i M. C. solidarnie kwotę 7.235,20 zł (siedem tysięcy dwieście trzydzieści pięć złotych 20/100) z ustawowymi odsetkami od 18 marca 2014 r.;**

**II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu”;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;**

**4. odstępuje od obciążania powodów kosztami postępowania sądowego.**

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Józef Wąsik

## UZASADNIENIE

**Powodowie D. C. (1) i M. C.** (wspólnicy spółki cywilnej Zakład (...)) wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych **J. K. (1) i A. K.** (wspólników prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod firmą (...) s.c.) kwoty 91.702,36 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

Na uzasadnienie roszczenia podali, że aktem notarialnym z dnia 10.12.2004r. (Rep. (...)) pozwani nabyli od Gminnej Spółdzielni (...) w L., prawo własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 3.724 m<sup>2</sup>, położonej w L.. Powyższą nieruchomość pozwani oraz powodowie użytkowali na podstawie umów cywilnych dzierżawy czy najmu zawartych ze zbywcą nieruchomości - Gminną Spółdzielnią (...) w L. prowadząc na niej odrębną działalność gospodarczą. W przypadku konieczności dokonania remontu w pomieszczeniach posadowionych na nieruchomości powodowie jak też pozwani występowali o odpowiednie zgody do Gminnej Spółdzielni /dalej zwanej GS/ i mieli obniżany czynsz. W chwili kiedy pojawiła się możliwość zakupu nieruchomości uzgodnili, że zakupią ją pozwani bo J. K. (1) jako członek GS uzyska preferencyjną cenę. Pozwani zobowiązali się do późniejszego przeniesienia na rzecz powodów części nieruchomości dotychczas dzierżawionych od GS, po jej wydzieleniu. W zamian za co na zakup powodowie przekazali pozwany kwotę 27 tysięcy złotych. Nadto strony uzgodniły, że po podziale nieruchomości prawo własności części nieruchomości przypadającej powodom zostanie przez pozwanych przeniesiona na powodów za cenę 30.000 zł, przy zaliczeniu kwot wpłaconych przez powodów. Dokonano procedury podziału nieruchomości ujawniono zmiany gruntowe w księdze wieczystej i pozwani mieli przenieść ostatecznie na rzecz powodów działkę (...) o pow. 0.1387 ha. W okresie przejściowym tj. do czasu przeniesienia własności powodowie mieli korzystać z działki na podstawie umowy najmu. Podczas procedur geodezyjnych okazało się, że powodowie dokonali zmian geodezyjnych w roku 2012 w ten sposób, że działka nr (...) razem z częścią działki (...) utworzyła działkę nr (...) o pow. 0.2253 ha. Powodowie ponieśli do tego czasu, ostatecznie za zgodą pozwanych różne wydatki. I tak na objętą pozwem kwotę, składają się poniesione przez powodów wydatki na nieruchomość, nakłady oraz inne koszty, poniesione na nieruchomość, w tym kwotę 27.000 zł przekazaną przez powodów pozwany na ten cel. Wydatkowali kwotę 30.900 zł, z tytułu nakładów powodów na obiekty wybudowane przez powodów na nieruchomości (ślusarnia i magazyn -dobudówka) i kwotę 18.400 zł z tytułu nakładów na obiekty istniejące na nieruchomości i będące w użytkowaniu powodów, zgodnie z wyceną składników budowlanych oraz parcel z lipca 2004 r. wykonaną na zlecenie GS (...).

Powodowie jako podstawę prawną roszczenia o zapłatę wskazywali art. 390 § 1 kc, a alternatywnie na art. 410 § 1 i 2 oraz art. 405 kc. Zamierzony cel spełnionych przez powodów świadczeń nie został osiągnięty, gdyż pozwani nie przenieśli i nie zamierzają przenieść na powodów własności części nieruchomości, użytkowanej przez powodów. Pozwani zatem otrzymali świadczenie nienależne, o którym mowa w art. 410 § 1 i 2 kc. W związku z tym powodowie są uprawnieni do domagania się od pozwanych zwrotu wartości korzyści majątkowej uzyskanej przez pozwanych kosztem powodów bez podstawy prawnej.

Nakazem zapłaty z dnia 4 kwietnia 2014 roku sąd uwzględnił roszczenie w całości. Pozwani składając sprzeciw wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podnieśli brak podstaw aby z relacji stron została zawarta umowa przedwstępna. Ponadto brak podstaw do domagania się zwrotu od pozwanych odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów w wysokości 30.900 zł i 18.400 zł. Brak podstaw do zwrotu przez pozwanych kwoty 27.000 zł albowiem powodowie niczym nie wykazali, że taką kwotę przekazali pozwany tytułem ceny sprzedaży przypadającej na powodów części nieruchomości. Generalnie roszczenie jest bezpodstawne bo strony zawarły ugodę w dniu 22 grudnia 2011 roku, którą rozliczyli wzajemne zobowiązania. Powodowie podnieśli także zarzut przedawnienia roszczenia w sytuacji gdyby uznać roszczenia powodów za zasadne.

**Sąd Okręgowy w Krakowie** wyrokiem z dnia 30 marca 2015r oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 3.617 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 10.12.2004 r. (Rep. (...)) pozwani - J. K. (1) i A. K. jako wspólnicy spółki cywilnej pod firmą (...) s.c. z siedzibą w L., nabyli od Gminnej Spółdzielni (...) w L., prawo własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 3.724 m<sup>2</sup>, położonej w L., obręb L.. Działki te następnie utworzyły działkę nr (...). O zamiarze sprzedaży prezes zarządu GS poinformowała powodów reprezentowanych przez W. C. i pozwanego J. K. (1).

Na dzień zbycia nieruchomości GS rozwiązał umowy zarówno z powodami jak i pozwanymi. Z powodami nastąpiło to pismem z dnia 10.12.2004 roku L.Dz. (...) za porozumieniem stron. W akcie notarialnym wyraźnie wskazano, że nieruchomość nie jest obciążona prawami rzeczowymi, długami. Ponadto umowa nie przewidywała obowiązku zwrotu wydatków na nakłady poniesione przez byłych najemców lub inne osoby. Jako nabywcę wskazano tylko i wyłącznie pozwanych. Pozwani nabyli nieruchomość na własny rachunek. Kupujący nie korzystał z żadnego rabatu.

W dniu 31 grudnia 2004 roku pozwani zawarli umowę najmu z powodami na czas nieokreślony poczynając od dnia 1 stycznia 2005 roku i wynajęli powodom część nieruchomości o powierzchni 277 m<sup>2</sup>, na której ci prowadzili dotychczasową działalność gospodarczą. Wynajem obejmował ślusarnie, pomieszczenie socjalne, wiatę. Umowę aneksowano w dniu 23.10.2006 roku ; w dniu 24.12.2010 roku.

W dniu 23 .10.2006 roku pozwani zawarli odrębną umowę najmu lokalu o powierzchni 47m<sup>2</sup> z M. C. prowadzącym firmę (...). Aneksowano ją w dniu 22.12.2010 roku. Z upływem czasu pozwani podjęli zamiar podziału nieruchomości nie wykluczając sprzedaży powodom działki z pomieszczeniami, które były przedmiotem najmu. W procedurze tej pomagał im także W. C., który był pełnomocnikiem powodów i praktycznie decydował o firmie powodów. Pismem z dnia 9 sierpnia 2005 roku pozwani wystąpili do burmistrza o wstępne zaopiniowanie projektu podziału spornej nieruchomości celem sprzedaży jednej z działek. Decyzją z dnia 14.11.2005 roku Burmistrz odmówił pozytywnego zaopiniowania wniosku. Po rozpoznaniu zażalenia Kolegium samorządowe uchyliło przedmiotową decyzję. Powodowie dokonali 26.10.2006 roku przeniesienia układu pomiarowego energii elektrycznej na zewnątrz budynku.

Do lutego 2007 roku ponieśli powodowie koszty opłat i map geodezyjnych (faktury VAT z dn.16.02.2007 roku k-34-37). W kwietniu 2009 roku ponieśli koszty opłaty przyłączeniowej w kwocie 4.151,61 zł (faktura VAT z dnia 06.04.2009 roku k.33).

W dniu 30.10. 2008 roku pozwani wyrażają zgodę pozwanym na budowę budynku usługowego, magazynu, hurtowni z pomieszczeniem socjalnym na działce nr (...), która nadal jest im wynajmowana (oświadczenie pozwanych z dnia 30 .10.2008 roku k-28).

W dniu 23 kwietnia 2009 roku Starosta (...) wydał powodom decyzję o pozwoleniu na budowę nr (...) budynku usługowego obejmującego magazyn i hurtownię obuwi wraz z pomieszczeniem socjalnym, garażem na działce nr (...) w L. przy ul. (...). W uzasadnieniu zaznaczono, że powodowie złożyli zapewnienie o posiadaniu praw do nieruchomości. Wykazali się też projektem budowlanym za wykonanie którego powodowie zapłacili 4.514,00 zł (decyzja nr (...)k-29=30; faktura VAT nr (...) k-32). W. C. mąż powódki a ojciec powoda podjął czynności w przedmiocie rozgraniczenia działki na część wynajmowaną przez powodów od pozwanych i część zajmowaną przez pozwanych na cele skupu surowców wtórnych. Z tego tytułu poniósł koszt w kwocie 3.000,00 zł (faktura VAT z dnia 05.01.2011 roku k-31).

Kolejne ustalenia dotyczą decyzji pozwanych o zmianie podziału geodezyjnego zakupionej nieruchomości , która pierwotnie składała się z działek nr (...) dla których prowadzone były dwie księgi wieczyste. Wobec przeniesienia całości nieruchomości składającej się z działek (...) do księgi wieczystej nr (...) księgę wieczystą dla tej nieruchomości ( (...)) dnia 11 września 2009 r., zamknięto. W księdze wieczystej nr (...) ujawnione zostało, iż nieruchomość pozwanych stanowi działkę ewidencyjną numer (...) o powierzchni 0,3928 ha. Przedmiotowe działania nie były

już wynikiem uzgodnień pomiędzy pozwanymi a powodami, a wynikały z decyzji pozwanych. Następnie zostały dokonane dalsze zmiany geodezyjne przez pozwanych, które doprowadziły do podziału nieruchomości w roku 2012 na działki ewidencyjne (...) i (...). Mimo dokonanego podziału pozwani wstrzymali się z zamiarem sprzedaży części nieruchomości (dowód: treść księgi wieczystej nr (...) z dnia 6 maja 2014 r., k71-82, zeznania pozwanych J. K. (1) k-175-177; ; A. K. k-177, mapa sytuacyjna rozgraniczenia nieruchomości obj. K.W. nr (...)z dnia 24.04.2006 r, k-90, wykaz zmian gruntowych z dnia 15 lipca 2010 r.k-91, wypis z rejestru gruntów z dnia 6 marca 2014 r. k-91v).

Ponieważ pozwani zalegali z płatnościami czynszowymi strony zawarły w dniu 22 grudnia 2011 roku ugodę. Ustalono w niej bezsporną należność z tytułu zadłużenia powodów wobec pozwanych z tytułu umowy najmu. Ustalono sposób spłaty zaległości. Nadto powodowie poddali się dobrowolnej egzekucji na wypadek nie dotrzymania warunków spłaty zaległości (ugoda k-87-88; akt notarialny dobrowolnego poddania się egzekucji rep.(...)k-88-90).

W dniu 7 lipca 2014 roku powodowie złożyli oświadczenie o potrąceniu należnej im kwoty 103 .109,50 zł z tytułu należnego czynszu z umowy najmu lokalu zawartej w dniu 31 grudnia 2004 roku z kwotą 91.702,36 dochodzoną w przedmiotowej sprawie (dowód: oświadczenie o potrąceniu .k-122-124).

Zdaniem Sądu Okręgowego zeznania J. K. (1) zasługują na wiarę. Znajdują potwierdzenie w dokumentach i zeznaniach św. W. S. czy W. G.. Niewątpliwie pozwani po zakupie nieruchomości nosili się z zamiarem sprzedaży części, po jej wydzieleniu, którą zajmowali i zajmują powodowie. Świadczą o tym podjęte czynności ogólnie mówiąc geodezyjno prawne i to zarówno przez pozwanych jak i W. C.. Nie logiczne było bowiem by przyjęcie, że powodowie wykonują projekt budowlany na budowę obiektu i dokonują szeregu czynności geodezyjnych na zajmowanej części, bazując tylko na umowie najmu jako tytule do zajmowanego gruntu czy „pomagali powodom z dobrej woli /k-176 zeznania pozwanego J. K./ . Zdaniem Sądu I Instancji, nikt rozsądny nie czyni w obecnych warunkach znacznych inwestycji na „obcym gruncie”.

Przy ocenie zeznań pozwanych oraz powodów i W. C. sąd uznał, że okoliczności zakupu, dalszego użytkowania nieruchomości przez obie strony i ponoszonych nakładów, które przedstawili pozwani są wiarygodne, tym samym odmówił wiary zeznaniom powodów za wyjątkiem tych okoliczności, które wskazywały na okoliczności podziału nieruchomości, początkowy zamiar sprzedaży powodom zajmowanego przez nich terenu, pomocy W. C. przy sprawach geodezyjno – prawnych w zakresie jego wydzielenia. Stanowczo jednak nie akceptuje zeznań powodów czy W. C. o zawarciu między nimi umowy przedwstępnej sprzedaży zajmowanego terenu z przyczyn podanych także poniżej.

Zdaniem sądu zeznania W. C. w części, w której podnosi, że przekazał kwotę 27.000 zł pozwany na poczet ceny zakupu, która miała odpowiadać cenie następnie odsprzedanego powodom gruntu przez pozwanych są niewiarygodne. Dla sądu nie są przekonujące twierdzenia o zasadach „starej uczciwości”. Świadek jest osobą doświadczoną w prowadzeniu działalności gospodarczej. Trudno uznać go za nowicjusza i mało roztropnego człowieka. Dowodem na okoliczność, iż wskazana kwota została zapłacona przez powodów nie może być bowiem samo, przekonujące skądinąd, twierdzenie o zwyczajowo przyjętych zasadach uczciwego prowadzenia interesów. Takie postępowanie współników wskazanej spółki czy praktycznie W. C. nie może bowiem stanowić usprawiedliwienia dla niefrasobliwości powodów i reprezentującego ich W. C..

Istnienie takiego zwyczaju jest zdaniem Sądu wysoce wątpliwe. Można powiedzieć „w interesach nie ma przyjaciół”. Poza tym, Sąd zwrócił uwagę, że później dokonywane czynności, które były nakładami na wynajmowaną rzecz powodowie dokumentowali rachunkami, fakturami.

Zeznania powoda M. C., zdaniem Sądu do sprawy nie wniosły niczego co miałyby potwierdzać zeznania św. W. C. . Zgodnie z prawdą zeznał, że wszystkim kierował W. C., co dla nikogo nie było zaskoczeniem, a on nawet z pozwanymi nie rozmawiał. Podobnie Sąd ocenił zeznania powódki D. C.. Co prawda zeznawała ona podobnie jak św. W. C., że J. K. (1) wprowadził ich w błąd, że faktycznie to przekazali J. K. (1) kwotę 26.800,00 zł „ustalając na równo, że będzie to kwota 27.000,00 zł. Była to zaliczka na poczet zakupu nieruchomości.

Zeznania świadków F. T. i J. K. w zakresie zawarcia umowy przedwstępnej i przekazanej kwoty 27.000 zł są uznane za niewiarygodne, gdyż są okolicznościami, które uzyskali od powodów czy W. C..

Sąd uznał, że powództwo winno ulec oddaleniu w całości. Powodom nie przysługują roszczenia z umowy przedwstępnej z art. 390 § 2 k.c.

Sąd przyjął, że roszczenie powodów mogłoby być dochodzone w oparciu o art. 410 § 1 i 2 oraz art. 405 k.c. Zamierzony cel spełnionych przez powodów świadczeń nie został osiągnięty, gdyż pozwani nie przenieśli i nie zamierzają przenieść na powodów własności części nieruchomości, użytkowanej przez powodów. Pozwani zatem otrzymali świadczenie nienależne, o którym mowa w art. 410 § 1 i 2 k.c. W związku z tym powodowie są uprawnieni do domagania się od pozwanych zwrotu wartości korzyści majątkowej uzyskanej przez pozwanych kosztem powodów bez podstawy prawnej. Jednak zdaniem Sądu strona powodowa nie wykazała faktu wręczenia pozwanym kwoty 27.000 zł. Sąd powołał się na pogląd Sądu najwyższego, iż w sytuacji, gdy nieważność umowy, ze względu na niezachowanie formy, uniemożliwia zasądzenie równowartości świadczenia jako pokrywającego koszty poniesione przy jej zawieraniu to nie ma przeszkód, aby uwzględnić takie roszczenie na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, ale pod warunkiem, że strona pozwana bezspornie została wzbogacona. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 marca 2010r. IV CSK 401/10 (niepubl.), uznając, że jeżeli powód domaga się zasądzenia określonej kwoty pieniężnej na podstawie umowy zawartej z pozwanym, sąd - stwierdziwszy nieważność tej umowy - może uwzględnić powództwo na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, bez potrzeby dokonywania przedmiotowej zmiany powództwa. Biorąc pod uwagę, że ostatni wydatek, który bezpodstawnie wzbogacił pozwanych wywodzony jest z faktury z dnia 5.01.2011 roku, to roszczenie uległo przedawnieniu. Pozew wniesiono 18 marca 2014 roku, a więc po upływie 3 lat, a ponieważ dotyczy przedsiębiorców to zgodnie z art.118 k.c. roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia uległo przedawnieniu.

Nadto Sąd uwzględnił, że powodowie są najemcami. Najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu: roszczenia jego z tego tytułu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 kc) niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy też użyteczne (ulepszenia rzeczy) (wyr. SN z 4.11.1980 r., II CR 384/80, OSN 1981, Nr 7, poz. 134). Czyli roszczenie powodów w tym zakresie było by przedwczesne jeżeli by uznać, że powodowie ponieśli nakłady, które ulepszają rzecz.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

***Apelację od tego wyroku – w całości - wnieśli powodowie, zarzucając:***

1/ naruszenie swobodnej oceny dowodów w tym zasad doświadczenia życiowego co stanowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na odmówieniu wiary powodom i świadkom powołanych przez powodów potwierdzającym ustalenia z pozwanymi oraz kwoty im przekazane na zakup nieruchomości;

2/ naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez nieuwzględnienie w uzasadnieniu zeznań świadka W. K. który miał ważne informacje w sprawie i potwierdził twierdzenia powodów co powinno skutkować uwzględnieniem powództwa;

3/ naruszenie swobodnej oceny dowodów w tym zasad doświadczenia życiowego co stanowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez bezzasadne danie wiary nieprawdziwym, niespójnym, nielogicznym i sztucznym oraz widocznie wyuczonym zeznaniom pozwanych oraz świadków W. S. oraz W. G. (2) które istotnych i podstawowych szczegółów nie pamiętały natomiast powtarzały niewiarygodne i zbieżne w treści oraz nielogiczne stwierdzenia jakoby powodowie nigdy nie wykazywali żadnego zainteresowania zakupem nieruchomości, a ustalenia o których naprawdę dobrze wiedziały nie miały miejsca, tym bardziej mając na uwadze sporządzenie wyceny nakładów na nieruchomości o czym świadkowie wiedzieli i sprzedaż nieruchomości przy uwzględnieniu wyceny nakładów, a także i to, że rozwiązanie umowy dzierżawy z powodami nastąpiło w tym samym dniu kiedy miała miejsce sprzedaż nieruchomości, a gdyby

faktycznie nie wykazywali oni zainteresowania nabyciem - wówczas rozwiązanie powinno nastąpić w zwykłym trybie - tj. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia;

4/ naruszenie art. 120 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie, że roszczenie powodów stało się wymagalne dopiero po podziale nieruchomości kiedy można było przenieść na powodów część objętą ustaleniami stron czyli dopiero z dniem 5 stycznia 2011 r. i dopiero wtedy rozpoczął się bieg terminu przedawnienia,

5/ naruszenie art. 123 k.c. przez pominięcie że powodowie wniesli o zawezwanie do próby ugodowej i toczyło się pomiędzy stronami postępowanie pojednawcze, przed Sądem Rejonowym (...) K. (...)sygn. akt V GCo 1177/13/S co przerwało bieg przedawnienia i co wyraźnie zaznaczono w pozwie, postanowienie w tej sprawie wydano w dniu 4 listopada 2013 r.;

6/ naruszenie swobodnej oceny dowodów co stanowi naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. oraz naruszenie art. 230 k.p.c. przez oparcie się w uzasadnieniu na oświadczeniu o potrąceniu z dnia 7 lipca 2014 r. przedłożonym przez pozwanych na rozprawie i przyjęcie że powodowie się nie wypowiedzieli co do tego oświadczenia w sytuacji, gdy powodowie na rozprawie zaprzeczyli skuteczności oświadczenia. Sąd na rozprawie nie dopuścił dowodu z tego oświadczenia i nie uznał za przedmiotowy, co więcej Sąd wyraźnie pominął ten dowód na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2014 r., dodatkowo wszystkie kwoty objęte oświadczeniem były przez powodów dużo wcześniej zapłacone i mają na to potwierdzenia.

Na tej podstawie wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

Nadto złożyli wniosek o przeprowadzenie dowodu z nagrania rozmowy pomiędzy W. C. i J. oraz A. K. potwierdzające fakt przyjęcia przez nich kwoty blisko 30.000 zł na zakup nieruchomości.

Pozwani wniesli oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### ***Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji zważył, co następuje:***

Apelacja jest uzasadniona. Sąd I Instancji częściowo niewłaściwie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy, co skutkuje odmiennymi ustaleniami faktycznymi i w rezultacie zmianą wyroku.

Sąd Apelacyjny ocenił wiarygodność i moc dowodów na podstawie własnego przekonania i po wszechstronnym rozważeniu zebranych dowodów ustalił, co następuje:

Strony w listopadzie 2004r zawarły w formie ustnej umowę nienazwaną, którą można określić jako umowę wspólnego przedsięwzięcia zbliżoną do umowy zlecenia, na podstawie której pozwani w zamian za otrzymaną od powodów kwotę 27.000 zł zobowiązali się do nabycia od Gminnej Spółdzielni (...) w L., prawa własności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działki nr (...) o łącznej powierzchni 3.724 m<sup>2</sup>, położonej w L. i po wspólnym dokonaniu formalnego podziału tej nieruchomości zobowiązali się do sprzedaży wyodrębnionej działki powodom, za zaliczeniem otrzymanej kwoty na poczet ceny. Pozwani po okresie zgodnej współpracy odmówili partycypacji w kosztach podziału nieruchomości i obciążyli całą nieruchomość hipoteką na zabezpieczenie wziętego przez siebie kredytu. Po dokonaniu przez powodów czynności geodezyjno - kartograficznych związanych z podziałem i rozgraniczeniem wyodrębnionej działki w styczniu 2011r pozwani odmówili przeniesienia własności działki. Reakcją powodów była rezygnacja z dalszej realizacji umowy i żądanie zwrotu uiszczonej kwoty 27.000 zł oraz kosztów podziału i rozgraniczenia nieruchomości.

(dowód: zeznania świadków: W. C.- protokół elektroniczny rozprawy z 8.12.2014r: (...), W. K.:(...), J. K. (4): protokół rozprawy z 6.08.2014r: (...), F. T. (2): (...), zeznania powodów D. C. (1) i M. C.: protokół elektroniczny rozprawy z 25.03.2015r: (...)), umowa sprzedaży nieruchomości: k.21 akt).

Łączny koszt doprowadzenia przez powodów do podziału i rozgraniczenia przedmiotowej nieruchomości wyniósł 4.736,75 zł.

(dowód: faktury VAT i dowody wpłaty: k.31-36,

Pozwani na rozprawie w dniu 6 sierpnia 2014r w obecności powodów podnieśli zarzut potrącenia wzajemnych wierzytelności czynszowych z umowy najmu na kwotę 103.109,50 zł obejmujące okres od stycznia 2005 do lipca 2011r – jak w przedłożonym pisemnym oświadczeniu z dnia 7 lipca 2014r.

(dowód: oświadczenie z 7.07.2014r- k.122, umowa najmu i aneksy k.82-86)

Jednak z ugody zawartej przez strony w dniu 22 grudnia 2011r wynika, że na dzień zawarcia ugody zadłużenie powodów wobec pozwanych z umowy najmu wynosiło 25.522,50 zł.

Z kolei powodowie przełożyli na rozprawie apelacyjnej dowody zapłaty należności czynszowych za okres od maja 2005 do grudnia 2009r. Brak dowodów zapłaty za okres od stycznia 2005 do kwietnia 2005 i za dalszy okres po grudniu 2009r. Powodowie nie przedłożyli też dowodów wpłaty za okres po zawarciu ugody. Pozwani niewątpliwie są wierzycielami powodów z tytułu zaległego czynszu na kwotę przynajmniej 24.501,50 zł

Dowód: potwierdzone faktury: k.260-315.

Powodom należy się zatem kwota 27.000 zł oraz kwota 4.736,75 zł (31.736,70 zł) pomniejszona o skutecznie potrąconą kwotę 24.501,50 zł, co daje zasądzoną kwotę 7.235,20 zł.

Wierzytelność pozwanych w kwocie 24.501,50 zł Sąd uznał za niewątpliwie udowodnioną, co nie oznacza, że faktyczne zadłużenie powodów wobec pozwanych nie może być większe, co wymagać będzie dalszych wzajemnych rozliczeń. Z drugiej strony Sąd uznał, że powodowie mają do pozwanych wierzytelność wzajemną w kwocie 31.736,75 zł, co powinno zostać uwzględnione przy rozliczeniu czynszu.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny akceptuje ustalone przez Sąd Okręgowy fakty i przyjmuje je za swoje.

Co do zawarcia przedmiotowej umowy przez strony powiązanej z wręczeniem pozwanym kwoty 27.000 zł Sąd Apelacyjny nabrał pewności po analizie zeznań wskazanych wyżej dowodów w szczególności zeznań powodów potwierdzonych zeznaniami wymienionych świadków, którzy konsekwentnie twierdzili, że zawarli z pozwanymi porozumienie co do zakupu przedmiotowej nieruchomości w swoim imieniu i w celu odsprzedaży jej części w przyszłości powodom.

Dla oceny wiarygodności tych zeznań duże znaczenie ma także sposób zachowania się stron po zawarciu tej umowy, aż do formalnego wyodrębnienia działki, która miała być sprzedana powodom. Okoliczność tę zauważył Sąd Okręgowy stwierdzając w uzasadnieniu, że „niewątpliwie pozwani po zakupie nieruchomości nosili się z zamiarem sprzedaży części, po jej wydzieleniu, którą zajmowali i zajmują powodowie. Świadczą o tym podjęte czynności ogólnie mówiąc geodezyjno prawne i to zarówno przez pozwanych jak i W. C.. Nie logiczne było bowiem by przyjęcie, że powodowie wykonują projekt budowlany na budowę obiektu i dokonują szeregu czynności geodezyjnych na zajmowanej części, bazując tylko na umowie najmu jako tytule do zajmowanego gruntu czy „pomagali powodom z dobrej woli /k-176 zeznania pozwanego J. K./”. Zdaniem Sądu I Instancji, nikt rozsądny nie czyni w obecnych warunkach znacznych inwestycji na „obcym gruncie”.

Z tej trafnej oceny okoliczności Sąd jednak nie wyciągnął konsekwentnych wniosków, co do łączącej strony umowy, wzajemnych świadczeń, zobowiązań i daty wymagalności roszczeń. Sąd stwierdził, iż: „Przy ocenie zeznań pozwanych oraz powodów i W. C. sąd uznał, że okoliczności zakupu, dalszego użytkowania nieruchomości przez obie strony i ponoszonych nakładów, które przedstawili pozwani są wiarygodne, tym samym (mimo tego) odmówił wiary zeznaniom powodów za wyjątkiem tych okoliczności, które wskazywały na okoliczności podziału nieruchomości, początkowy zamiar sprzedaży powodom zajmowanego przez nich terenu, pomocy W. C. przy sprawach geodezyjno – prawnych w zakresie jego wydzielenia”.

Skoro początkowy „zamiar” pozwanych, czyli ich wola wyrażona w listopadzie 2004r nie budzi wątpliwości - a taki sam zamiar powodów jest oczywisty - to dowodzi to złożenia zgodnych oświadczeń woli kreujących stosunek prawny w

postaci umowy wskazanej wyżej umowy nienazwanej. Rezygnacja przez pozwanych w późniejszym okresie z zamiaru sprzedaży powodom wyodrębnionej działki, pozostaje bez znaczenia dla oceny samego faktu zawarcia umowy, a ma znaczenie tylko dla oceny skutków jej niewykonania i istnienia roszczeń powodów.

Jak się wydaje odmowa wiarygodności zeznaniom powodów wynikała stąd, że Sąd I Instancji, stanowczo wykluczył fakt zawarcia umowy przedwstępnej, o czym świadczy stwierdzenie: „Stanowczo jednak nie akceptuje (Sąd) zeznań powodów czy W. C. o zawarciu między nimi umowy przedwstępnej sprzedaży zajmowanego terenu(...). Jednak trafne wykluczenie zawarcia umowy przedwstępnej nie stanowi przeszkody do uznania, że strony zawarły inną umowę. Wszak w myśl ogólnych zasad, Sąd jest związany tylko samymi faktami przytaczanymi przez stronę, natomiast nie wiąże go ocena prawna tych faktów.

Zeznania powodów i świadka W. C. są konkretne, szczegółowe i stanowcze. Wynika z nich niezbicie, że w listopadzie 2004r powodowie działający przez D. C. (1) i świadka W. C. jako pełnomocnika obydwu powodów ustalili z pozwanymi, że kwotę 27.000 zł, którą wręczyli pozwanym nabędą w przyszłości od pozwanych część działki (użytkowanej przez nich dotychczas na podstawie umowy dzierżawy z Gminną Spółdzielnią) zakupionej przez pozwanych od Spółdzielni po jej wyodrębnieniu.

To, że nie pobrali pokwitowania ani nie zawarli umowy na piśmie, nie przekreśla ich wiarygodności, skoro strony w bezpośredniej bliskości prowadziły działalność gospodarczą ja jednej nieruchomości, pozostawały w dobrych kontaktach i miały do siebie zaufanie. Obie strony znały się i wiązały przyszłość z tą nieruchomością, więc nie było obawy o jego niezetelność, nagłe zniknięcie kontrahenta czy niewypłacalność.

Zeznania powodów i świadka C. potwierdził były pracownik Spółdzielni, a następnie prowadzący swoją działalność gospodarczą (do 2003r na przedmiotowej nieruchomości) świadek J. K. (4) oraz świadek W. K. (protokół rozprawy z 8.12.2014r 00:58:20) – współpracujący z firmą powodów do około 2009, którego zeznania Sąd Okręgowy całkowicie pominął. Osoby te, nie będące ich bliskimi, ani pracownikami i niezależne finansowo od powodów zasługują na wiarę. To, że swoją wiedzę o umowie i zapłacie kwoty 27.000 zł czerpią od powodów czy W. C. nakazuje z ostrożnością traktować ich zeznania, ale ich nie dyskwalifikuje. Nawet pozwani nie zarzucają powodom całkowitego kłamstwa, przyznając, że mieli zamiar odsprzedać powodom używaną przez nich działkę. Zeznania te potwierdził w całości pracownik powodów św. F. T. (2) z racji swoich obowiązków dobrze zorientowany w sprawie.

Pozwani twierdzili, że dysponowali oszczędnościami w kwocie 30.000 zł, którą to kwotę wręczyli przy podpisywaniu aktu notarialnego, ale oprócz własnych zeznań nie zaoferowali na te okoliczność żadnego dowodu.

Sąd oddalił wniosek powodów o przeprowadzenie dowodu z nagrania rozmowy W. C. z pozwanym J. K. (1) wobec sprzeciwu pozwanych i uznania, że sprawa jest dostatecznie wyjaśniona zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawcy.

Na skutek odmowy pozwanych realizacji głównego celu zawartej umowy w postaci przeniesienia na powodów wyodrębnionej działki i odstąpienia przez powodów od zawartej umowy przez domaganie się zwrotu tego co świadczyli w wykonaniu umowy (kwoty 27.000 zł oraz kosztów wyodrębnienia działki), przez złożenie zawezwania do próby ugodowej oraz pozwu w niniejszej sprawie, odpadła podstawa ich świadczenia, a także zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. W tej sytuacji świadczenie powodów jako nienależne podlega zwrotowi. Podzielenie nieruchomości i ustalenie jej granic stanowi wzbogacenie pozwanych, którzy mogą w tej sytuacji zbyć na wolnym rynku, czy przekazać swoim bliskim wyodrębnioną działkę.

Roszczenie powodów nie jest przedawnione. Świadczenie nienależne powstało dopiero z chwilą odstąpienia odmowy, co wyraźnie nastąpiło dopiero z chwilą doręczenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, czyli w dniu 29.11.2013r. Wymagalność powstaje wszak w pierwszym dniu w którym wierzyciel może skutecznie żądać spełnienia konkretnego zobowiązania. Nawet gdyby uznać, że roszczenie powodów stało się wymagalne z chwilą zakończenia wyodrębnienia działki, czyli z dniem 5 stycznia 2011r, jak przyjmuje Sąd Okręgowy, to i tak termin przedawnienia nie upłynął. Roszczenie powodów nie jest bowiem związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powodów pod nazwą (...), ale z ich przedsiębiorstwem w sensie przedmiotowym. Sporna nieruchomość miała zapewnić funkcjonowanie tego



przedsiębiorstwa, ale czynności prawne zmierzające dopiero do osiągnięcia tego skutku nie są jeszcze czynnościami związanymi z już prowadzoną działalnością gospodarczą jak tego wymaga art. 118 k.c. Na to odróżnienie zwracał kilkakrotnie uwagę w swoim orzecznictwie Sąd Najwyższy (por. uchwała SN w składzie 7 sędziów z 14.05.1998r, III CZP 12/98, OSN 1998r,Nr 10, poz.151). Zatem termin przedawnienia w niniejszej sprawie wynosi 10 lat, a nie trzy lata.

Brak natomiast podstaw do ustalenia, aby strony w 2004r uregulowały również zasady czynienia i rozliczania nakładów dokonywanych przez powodów. Nakłady zatem powinny być rozliczone w oparciu o zasady określone w kodeksie cywilnym przy uwzględnieniu treści łączącej strony umowy najmu. Biorąc pod uwagę, że powodowie nadal władają przedmiotową nieruchomością, należy stwierdzić – bez ustalania, czy powodowie rzeczywiście poczynili na nieruchomości pozwanych nakłady określonego rodzaju i jaka jest ich wartość – że żądanie zwrotu nakładów, jest niewymagalne, a zatem powództwo w tym zakresie jest co najmniej przedwczesne.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o przepisy art. 100 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( Dz.U. Nr 163, poz.1348), mając na uwadze, że określenie należnej powodowi sumy zależało od wzajemnego obrachunku.

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Józef Wąsik