

Sygn. akt I ACa 1466/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzanna Góral

Sędziowie: SA Beata Byszewska

SO (del.) Emilia Szczurowska

Protokolant: protokolant sądowy Katarzyna Juć

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K. i M. G.

przeciwko W. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 457/06

1. oddala apelację;

2. przyznaje adv. M. M. ze środków Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Warszawie kwotę 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych podwyższoną o należną stawkę podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu w postępowaniu apelacyjnym z urzędu.

Emilia Szczurowska Marzanna Góral Beata Byszewska

Sygn. akt. I ACa 1466/16

UZASADNIENIE

Powód J. Ł. w pozwie z dnia 29 listopada 1999 r. wniósł o zasądzenie kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, iż w dniu 8 marca 1981 r. zawarł z pozwanym W. S. umowę na mocy której sprzedał mu część swojej działki z domkiem gospodarczym. Powód wskazał, iż zapłacił pozwanemu całą umówioną cenę sprzedaży tj. kwotę 268 000 zł starych złotych. Następnie zamieszkał na kupionej działce i poczynił na niej wiele inwestycji w celu poprawy warunków mieszkaniowych, a także ogroził działkę. W 1993 r. pozwany wystąpił do Sądu o eksmisję powoda z domu i działki i uzyskał w tym zakresie wyrok uwzględniający powództwo. Powód uznał zatem, że należy mu się od pozwanego zwrot równowartości nieruchomości, którą wycenił na kwotę 200.000 zł.

Pozwany W. S. w odpowiedzi na pozew z dnia 19 stycznia 2000 r. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że powód J. Ł. zamieszkał w jego budynku gospodarczym w dniu 8 marca 1981 r. i mieszka w nim do chwili obecnej nie uiszczając żadnych należności z tego tytułu. Podał, że za wynajęcie tej nieruchomości mógłby uzyskać co najmniej 700 zł miesięcznie i podniósł zarzut potrącenia swojej wierzytelności wobec J. Ł. na kwotę 158.200 zł z tytułu bezumownego korzystania licząc po 700 zł miesięcznie od dnia 8 marca 1981 r.

Na rozprawie w dniu 11 lutego 2000 r. pełnomocnik powoda wskazał, że żądanie pozwu określa równowartość nieruchomości, którą powód nabył od pozwanego. Strona pozwana uznała powództwo co do zasady, wskazując, iż wzajemne rozliczenia mają uwzględniać odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2003 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszono do czasu zakończenia sprawy I Ns 707/00 toczącej się w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy o zasiedzenie. Wobec oddalenia wniosku powoda o zasiedzenie spornej nieruchomości postępowanie zostało podjęte postanowieniem z dnia 17 maja 2006 r.

Na rozprawie dnia 9 lutego 2007 r. strona powodowa wskazała, że kwota dochodzona pozewem stanowi zwaloryzowaną do poziomu aktualnych cen rynkowych wartość nieruchomości. Strona pozwana podniosła natomiast zarzut przedawnienia roszczenia. Następnie 1 sierpnia 2007 r. strona pozwana wskazała, że dodatkowo do potrącenia zgłasza kwotę 19 340 zł objętą wyrokiem w sprawie XXVI C 1307/05, która do chwili obecnej nie została wyegzekwowana wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4.02.2002 r. do dnia zapłaty, a także kwotę 45 398 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 2 września 2005 r. do chwili obecnej.

W piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2009 r. pełnomocnik powoda zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zapłatę kwoty 404 731,52 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 18 lutego 2009 r. do dnia zapłaty. Wskazał, że na powyższą kwotę składają się kwoty 183 393,96 zł tj. potrójna wartość zadatku jaki uścił przy zawarciu umowy nabycia nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 27 kwietnia 1981 r. do dnia 17 lutego 2009 r. oraz kwota 221 337,53 zł na którą składa się cena nieruchomości wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 27 kwietnia 1981 r. do dnia 17 lutego 2009 r. Nadto wskazał, że dochodzone powództwo obejmuje kwotę 17 400 zł oraz kwotę 21 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 kwietnia 1981 r. do dnia 17 lutego 2009 r., cofając żądanie ponad to roszczenie. Strona pozwana nie wyraziła jednak zgody na cofnięcie pierwotnego pozwu. Wskazała przy tym, że zarzut potrącenia obejmuje bezumowne korzystanie z nieruchomości od 8 marca 1981 do 31 maja 1999 r. i od 2 września 2005 r. do chwili obecnej, gdyż okres od 1 czerwca 1999 r. do 1 września 2005 r. objęty był wyrokiem wydanym w sprawie XXVIC 1307/05. Strona powodowa uznała zarzut potrącenia w kwocie 38 000 zł objęte potrąceniem z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Na rozprawie dnia 9 października 2009 r. pełnomocnik pozwanego złożył pismo procesowe zawierające sprecyzowanie zarzutu potrącenia w łącznej kwocie 167 314 zł. Z kolei na rozprawie w dniu 22 października 2010 r. strony zajęły sporne stanowiska co do powierzchni działki, zaś pozwany zgłosił zarzut potrącenia za dalsze okresy bezumownego korzystania z nieruchomości do łącznej kwoty 183 114 zł.

Na rozprawie dnia 11 stycznia 2013 r. pełnomocnik powoda poparł powództwo w kształcie w jakim zostało ono zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2009 r., ponadto cofnął oświadczenie o uznaniu kwot przedstawionych do potrącenia. Pełnomocnik pozwanego wniósł o potrącenie kwoty 206 314 zł.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

- zasądził od pozwanego W. S. na rzecz J. Ł. kwotę 72 338,48 zł wraz ustawowymi odsetkami od dnia 31 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;
- oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
- obciążył pozwanego W. S. kosztami procesu w 20%, zaś powoda J. Ł. w 80% pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Dnia 8 marca 1981 roku W. S. jako sprzedający i J. Ł. jako kupujący zawarli nieformalną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości R. - R. przy ul. (...). J. Ł. zapłacił za przedmiotową nieruchomość W. S. kwotę 268 000 zł starych złotych. Następnie J. Ł. wprowadził się tam wraz ze swoją matką i zamieszkuje na nieruchomości nadal. J. Ł. poczynił na nieruchomości wiele inwestycji, aby poprawić swoje warunki mieszkaniowe m.in. podłączył prąd i gaz, a także wybudował garaż.

Pozwany W. S. dnia 28 listopada 1993 r. wystąpił z powództwem o eksmisję powoda oraz jego matki M. Ł. z nieruchomości. Postępowanie to zakończyło się ostatecznie nakazaniem J. Ł. i M. Ł. opuszczenia spornej nieruchomości, jednakże powód w dalszym ciągu ją zajmuje i nie uiszcza pozwanemu żadnego czynszu.

Pomiędzy stronami toczyło się postępowanie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania nieruchomości zakończone prawomocnym Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 grudnia 2005 r. sygn. akt XXVI C 1307/05. Postępowanie to dotyczyło bezumownego korzystania z nieruchomości przez M. Ł. i J. Ł. za okres od 1 czerwca 1999 r. do 1 września 2005 r. i zostało zakończone wyrokiem zasądającym od M. Ł. i J. Ł. solidarnie na rzecz M. S. i W. S. kwoty 19 314 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lutego 2002 r. do dnia zapłaty. Zasądzona należność nie została do chwili obecnej w pełni wyegzekwowana.

Nieruchomość, którą użytkuje powód obejmuje powierzchnię 195 m². Wartość tej nieruchomości według stanu z dnia 8 marca 1981 r. i cen aktualnych na dzień 23 grudnia 2010 r. wynosi 134 200 zł. Natomiast wartość rynkowa stawki czynszu najmu tej nieruchomości za okres od 2 września 2005 roku do 20 września 2012 r. wyniosła 45 435 zł, przy czym miesięczna stawka w całym tym okresie wynosiła 537,06 zł.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd Okręgowy wskazał m.in., że w całości uwzględnił opinię biegłego z wyceny nieruchomości mgr inż. J. J. (1) ds. wyceny nieruchomości, gdyż była jasna, czytelna i spójna, a nadto w sposób wyczerpujący odpowiadała na zagadnienia nią objęte. Nadto biegły legitymuje się należyta wiedzą i wieloletnim doświadczeniem, przeprowadził kompleksową analizę stanu nieruchomości i na tej podstawie dokonał jej wyceny. Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie także na opinii biegłego Ł. K., który określił wysokość czynszu należnego pozwanemu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego biegły szczegółowo wyjaśnił wszelkie wątpliwości co do sporządzonej przez siebie opinii. Jest ona rzeczowa i rzetelna, a wnioski z niej płynące są logiczne i uzasadnione.

Sąd Okręgowy pominął przy tym dowody w postaci opinii biegłego Z. M., oraz J. R., którzy dokonywali oszacowania nieruchomości w 2000 r. z uwagi na fakt, iż opinie te w sposób oczywisty uległy dezaktualizacji. Z tych samych względów Sąd pominął opinię biegłego W. H. powołanego w celu ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Dokonując oceny zeznań słuchanych w sprawie świadków Sąd Okręgowy w całości dał im wiarę, choć zeznania te w niewielkim stopniu przyczyniły się do ustalenia stanu faktycznego. Tylko za częściowo wiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania stron.

Sąd Okręgowy wskazał, że oddalił wniosek dowodowy pozwanego o uaktualnienie opinii biegłego rzeczoznawcy ds. wyceny nieruchomości uznając, iż ostatnia złożona w sprawie opinia jest wystarczająco aktualna dla potrzeb niniejszego postępowania. W ocenie Sądu, z uwagi na ogólną sytuację gospodarczą w okresie ostatnich dwóch lat ceny nieruchomości zasadniczo nie zmieniły się. Potwierdzeniem powyższego była również opinia biegłego Ł. K., gdzie wskazano, iż nawet w dłuższej perspektywie czasowej przedmiotowy rynek nieruchomości cechował się stabilnością.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie w zasadzie nie był sporny pomiędzy stronami. Były one de facto zgodne co do okoliczności zawarcia umowy i zdarzeń, które miały miejsce już po jej podpisaniu. Strony nie kwestionowały faktu zawarcia umowy, następczego wydania nieruchomości oraz zapłaty ceny za nią. Nie było również sporne

między stronami kto jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości oraz to, że powód J. Ł. od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie do chwili obecnej nieprzerwanie ją zajmuje nie uiszczając pozwanemu opłat czynszowych. Sytuacja w której znalazły się strony stała się źródłem wieloletniego konfliktu między nimi, w wyniku którego powód i pozwany utrudniają sobie wzajemne codzienne funkcjonowanie i nie mogą dojść do porozumienia.

Rozważając zasadność powództwa w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, iż nie ulega wątpliwości, że z powodu swej nieważności (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.) zawarta między stronami umowa nie zrodziła zamierzonego przez strony skutku prawnego. Co zatem idzie wobec nieważności umowy sprzedaży nieruchomości żadna ze stron nie była zobowiązana do spełnienia swego świadczenia. Zapłata przez powoda J. Ł. ceny nabycia była więc świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. Co za tym idzie podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowią przepisy art. 410-411 k.c. odnoszące się do nienależnego świadczenia jako postaci bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że strony przez dłuższy czas respektowały postanowienia objęte umową sprzedaży z 1981 r. i powód w sposób niezakłócony korzystał z nieruchomości. Sytuacja zmieniła się dopiero w 1993 r., gdy pozwany W. S. zażądał eksmisji powoda ze spornej nieruchomości. Od tej chwili najwcześniej można mówić zatem o bezumownym korzystaniu powoda ze spornej nieruchomości i od tego momentu należy także liczyć początek biegu terminu przedawnienia zwrotu świadczenia nienależnego. Od tej bowiem chwili powód uzyskał wiedzę, iż umowa łącząca strony jest nieważna, a dalsze zajmowanie przez niego nieruchomości nie było akceptowane przez pozwanego. Z tego powodu, w ocenie Sądu Okręgowego, nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego. Przepis art. 410 k.c. regulujący instytucję nienależnego świadczenia nie określa terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu spełnionego świadczenia, co nakazuje odwołać się w tym zakresie do reguł ogólnych art. 455 k.c. który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (tak też wyrok SA w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2011 r., VI ACa 1168/10, Lex nr 852459 oraz SN z dnia 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, Lex nr 7893). Z akt sprawy wynika, iż powód wystąpił ze swoim żądaniem dopiero po uzyskaniu przez pozwanego prawomocnego wyroku eksmisyjnego, niejako w odpowiedzi na konieczność zwrotu świadczenia (nieruchomości), które otrzymał w wyniku zawarcia umowy z 1981 r. Zgodnie z powołanymi wyżej orzeczeniami od tej dopiero chwili możliwe jest liczenie biegu przedawnienia. W ocenie Sądu Okręgowego należy wziąć pod uwagę jednak okres od momentu wytoczenia powództwa o eksmisję, jako czas kiedy powód mógł już wystąpić z takim roszczeniem. W tej kwestii Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 625/08, Lex nr 566503, iż bieg terminu przedawnienia roszczenia wynikającego z nienależnego świadczenia spełnionego w wykonaniu bezwzględnie nieważnej czynności prawnej rozpoczyna się od dnia, w którym uprawniony mógł w najwcześniejszym możliwym terminie wezwać zobowiązanego do zapłaty (art. 120 § 1 zd. 2 k.c. i art. 410 § 1 i 2 k.c.). Niemniej jednak, niezależnie od tego którą z tych dat przyjmiemy za prawidłową dla ustalenia początku biegu przedawnienia (1993 r. – datę powództwa o eksmisję, czy też 1999 r. – datę wniesienia pozwu, tj. de facto datę wezwania do zapłaty) zarzut przedawnienia z uwagi na brak upływu 10 – letniego okresu nie może zostać uwzględniony. Z całą bowiem pewnością początku biegu tego okresu nie można liczyć od daty zawarcia nieważnej umowy jak chciał tego pozwany.

Odnosząc się do wysokości żądania Sąd Okręgowy wskazał, iż przy umowach wzajemnych (a do takich należy umowa zbycia nieruchomości) obowiązuje zasada ekwiwalentności świadczeń. Z tego względu także świadczenia zwracane w następstwie nieważności umowy wzajemnej powinny być również ekwiwalentne. Skoro zaś świadczenia stron mają być ekwiwalentne w chwili dokonania zwrotu, to zwracana w następstwie nieważności umowy sprzedaży cena kupna powinna odpowiadać aktualnej wartości podlegającej zwrotowi rzeczy, a jednym z instrumentów prawnych mogących doprowadzić do stanu ekwiwalentności zwracanych świadczeń wzajemnych jest ich sądowa waloryzacja. Przy czym w przypadku zwrotu świadczeń wzajemnych, w razie nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c.), górną granicę waloryzacji ceny uiszczonej w pieniądzu (art. 358¹ § 3 k.c.) stanowi wartość tej nieruchomości w dacie rozstrzygnięcia sprawy. Istotą ekwiwalentności podlegających zwrotowi świadczeń jest bowiem to, by kwota zwracana tytułem ceny kupna odpowiadała aktualnej wartości zwracanej nieruchomości, co świadczy

o zgodności z poczuciem słuszności i wynika z rozważenia interesów stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 r. V CSK 33/09, Lex nr 564979, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 sierpnia 2012 r. II CSK 31/12, Lex nr 1219498, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1995 r. I CRN 191/95, Lex nr 23723).

Z powyższych względów, w ocenie Sądu Okręgowego, w ustalonym stanie faktycznym zaistniały wszelkie przesłanki do zastosowania art. 358¹ § 3 k.c. powszechnie bowiem wiadomo, iż od chwili zapłaty ceny nabycia nieruchomości tj. od roku 1981 do chwili obecnej nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. Szczególnie wysoka inflacja na przełomie lat 80-tych i 90-tych doprowadziła do znacznej deprecjacji pieniądza, a następnie jego denominacji w 1995 r. Żądanie powoda zasądzenia kwoty ponad 400 tys. złotych na którą składała się nominalna kwota wskazana w umowie z marca 1981 r. powiększona o odsetki oraz potrójna wartość zadatku jaki uiszczył powód przy zawarciu umowy nabycia nieruchomości nie mogło zostać zatem uwzględnione. W celu zachowania zasady ekwiwalentności zwracanych świadczeń należało więc uiszczoną kwotę zwaloryzować do kwoty odpowiadającej obecnie realnej wartości nieruchomości, co było adekwatne do sytuacji w tej sprawie. Dokonanie waloryzacji za pomocą „danych GUS” jak chciał tego pozwany, czyli z zastosowaniem bliżej nieokreślonych wskaźników publikowanych przez GUS mogłoby doprowadzić bowiem do ustaleń, z których wynikałoby, iż kwota uzyskana w ten sposób byłaby wyższa niż aktualna wartość nieruchomości, co byłoby nie do zaakceptowania w świetle zasad odnoszących się do ekwiwalentności świadczeń.

W tym celu ustalenia aktualnej wartości nieruchomości Sąd Okręgowy oparł się na opinii biegłego mgr inż. J. J. (1) który dokonał określenia wartości rynkowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w dwóch wariantach o pow. 195 m² i 216 m²

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo w zakresie żądania zwrotu potrójnej wartości zadatku nie zasługiwało na uwzględnienie. Wobec bowiem nieważności umowy o przeniesieniu własności nieruchomości nieważne są również dodatkowe zastrzeżenia umowne (dotyczące np. zadatku, odstępnego czy samego prawa odstąpienia).

Ustalając wysokość zasądzonej na rzecz powoda kwoty Sąd Okręgowy wziął pod uwagę zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia należnych mu kwot z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, gdyż bezspornie, pomimo wyroku nakazującego eksmisję, powód w dacie wyrokowania nadal ją zajmował.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut potrącenia należało zatem uznać za skuteczny, choć nie w zakresie wskazanym przez pozwanego i to zarówno w odniesieniu do okresu, który objął ten zarzut, jak i jego wysokości. W toku postępowania pełnomocnik pozwanego ostatecznie wniósł o potrącenie kwoty w wysokości 206.314 zł z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z nieruchomości za okres od marca 1981 r. tj. daty objęcia nieruchomości w posiadanie przez J. Ł. do grudnia 2012 r., z wyłączeniem okresu od 1 czerwca 1999 r. do 1 września 2005 r. Ponadto zarzut potrącenia obejmował niewyegzekwowaną należność zasądzoną Wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 grudnia 2005 r. sygn. akt XXVI C 1307/05 z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez M. Ł. i J. Ł. właśnie za okres od 1 czerwca 1999 r. do 1 września 2005 r.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie stało się wymagalne najwcześniej od daty orzeczenia o eksmisji powoda. Wcześniej bowiem pozwany godził się na zajmowanie nieruchomości przez powoda i nie można mówić o bezumownym wówczas korzystaniu. Z tych względów zarzut potrącenia za ten okres podlegał oddaleniu. Natomiast okres bezpośrednio następujący po orzeczeniu eksmisji tj. od 1 czerwca 1999 r. do 1 września 2005 r. został już objęty orzeczeniem sądu w sprawie XXVI C 1307/05, przy czym żądanie uwzględnienia zarzutu potrącenia niewyegzekwowanej należności nie może zostać zaakceptowane. Zdaniem Sądu Okręgowego wierzytelność ta winna być bowiem ewentualnie rozliczona w ramach postępowania egzekucyjnego, albowiem korzysta już ona z powagi rzeczy osądzonej (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 31 marca 1993 r., I ACr 87/93, OSA 1993, z. 11, poz. 77). Ponadto Sąd Okręgowy podkreślił, iż wysokość kwoty wierzytelności przedstawionej do potrącenia nie została wykazana. Powód na rozprawie (k. 846) podnosił, że wierzytelność ta jest obecnie egzekwowana w drodze egzekucji komorniczej, pomimo tego pozwany nie wykazał na jakim etapie jest egzekucja i jaka kwota została już uzyskana.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę prawną ubiegania się o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowią przepisy art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują zatem stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. A ponieważ ustalenie stawki rynkowej za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości wymagało wiadomości specjalnych konieczne było przeprowadzenie w tym zakresie dowodu z opinii biegłego. Zgodnie z opinią biegłego Ł. K. należna kwota za jeden okres rozliczeniowy tj. za jeden miesiąc wyniosła 537,06 zł. Przyjmując, iż odszkodowanie za bezumowne korzystanie należy się pozwanemu za okres od dnia 2 września 2005 r. tj. od dnia następującego po dniu, który objęty był wyrokiem w sprawie XXVI C 1307/05 do dnia 31 grudnia 2012 r. (zgodnie z zarzutem zgłoszonym w dniu 11 stycznia 2013 r.) tj. za okres 89 miesięcy Sąd ustalił wysokość tego świadczenia na kwotę 47.798,34 zł (537,06 zł x 89). Powyższa kwota stanowi jedynie „należność główną” tj. samo wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wobec czego zgodnie z zarzutem koniecznym stało się doliczenie do niej należnych odsetek.

Uwzględniając zarzut potrącenia w zakresie odsetek od odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Okręgowy wziął pod uwagę daty, w których strona pozwana zgłaszała poszczególne zarzuty, obejmujące coraz to dłuższe okresy.

Sąd Okręgowy podniósł, że pismo pozwanego z dnia 8 października 2009 r. (k. 560) zgłaszające zarzut potrącenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres od dnia 2 września 2005 r. do dnia złożenia pisma. Okres ten obejmował zatem 48 miesięcy, za który należała się kwota 25.778,88 zł stanowiąca iloczyn kwoty 537,06 zł i liczby 48. Od tak ustalonej kwoty odsetki ustawowe od dnia 9 października 2009 r. do dnia wyrokowania wyniosły 11.109,60 zł. W kolejnym piśmie z dnia 21 października 2010 r. (k. 587) pozwany rozszerzył zarzut potrącenia o kolejny miniony okres wnosząc jednocześnie o zasądzenie odsetek od zaległych należności. Mając na uwadze fakt, iż okres ten objął 13 miesięcy (od X 2009 r. do X 2010 r.), Sąd Okręgowy ustalił, iż należna kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wyniesie 6.981,78 zł, zaś odsetki ustawowe od tej kwoty od dnia 22 października 2010 r. do dnia wyrokowania wyniosły 2.068,90 zł. Kolejne rozszerzenie zarzutu potrącenia miało miejsce w piśmie z dnia 25 maja 2011 r. (k. 649). Wobec powyższego żądanie uwzględnienia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie objęło okres kolejnych 7 miesięcy (od XI 2009 r. do V 2010 r.). Po dokonaniu stosownych obliczeń należność z tytułu bezumownego korzystania wyniosła 3.759,42 zł (537,06 zł x 7). Odsetki ustawowe od tej kwoty od dnia 26 maja 2011 r. do dnia wyrokowania stanowią zaś kwotę 826,15 zł. I wreszcie w piśmie z dnia 11 stycznia 2013 r. (k. 837) pozwany po raz ostatni podwyższył kwoty przedstawiane do potrącenia w związku z upływem kolejnych miesięcy. Okres ten objął 18 miesięcy (od VI 2011 r. do XII 2012 r.), za który należała się kwota 9.667,08 zł stanowiąca iloczyn kwoty 537,06 zł i liczby 18. Odsetki od tej kwoty od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia wydania wyroku wyniosły 58,53 zł.

Sąd Okręgowy przyjął zatem, że łącznie suma odsetek wyniosła 14.063,18 zł, zaś łączna wartość należności która podlegała uwzględnieniu w ramach zarzutu potrącenia wyniosła 61.861,52 zł (47.798,34 zł + 14.063,18 zł).

Rozstrzygając na podstawie art. 498 § 1 i 2 k.c. Sąd Okręgowy zważył, że wierzytelność pozwanego była wierzytelnością niższą i wobec dokonania skutecznego potrącenia w niniejszym postępowaniu należało zasądzić na rzecz powoda J. Ł., kwotę 72.338,48 zł stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą 134.200 zł (cena nieruchomości po zwaloryzowaniu) i kwotą 61.861,52 zł (kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z odsetkami).

Na podstawie art. 481 § 1 k.c. Sąd Okręgowy orzekł o odsetkach od zasądzonego powodowi świadczenia, ustalając początek ich biegu od dnia wyrokowania. Zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem z istoty orzeczenia waloryzacyjnego wydanego na podstawie art. 358¹ § 3 k.c. wynika, że jest ono decyzją Sądu, która w sposób władczy ingeruje w treść istniejącego pomiędzy stronami zobowiązania, kształtując je w nowej, zmienionej wysokości. Do momentu wydania wyroku waloryzacyjnego nie można mówić o tym, żeby dłużnik pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem objętego nim świadczenia, co jest stosownie do treści art. 481 § 1 k.c. ustawową przyczyną płatności odsetek. Skoro bowiem, jak już o tym była mowa, orzeczenie to ma charakter prawo kształtujący, to z samej jego istoty wynika, że wierzyciel nie może żądać odsetek od świadczenia przed ukształtowaniem jego treści przez Sąd w wyroku,

gdyż do tego czasu dłużnik nie mógł popaść w opóźnienie. Oznacza to, że odsetki od zwaloryzowanego świadczenia pieniężnego przysługują dopiero od daty wyroku uwzględniającego powództwo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 1998 r. II CKU 129/97).

Na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd Okręgowy dokonał stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Pozwany zaskarżył apelacją wyrok w punkcie 1 i 3, wnosząc o uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i 3 i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów procesu.

Pozwany zarzucił:

- niewyjaśnienie należycie sprawy przez odmowę aktualizacji opinii biegłego mgr inż. J. J. (1) i braku uzupełnienia opinii biegłego Ł. K., bowiem opinia biegłego J. jest z dnia 23.12.2010 r. i ponad 2-ach latach stała się nieaktualna, gdyż wartość nieruchomości znacznie spadła,
- błędną ocenę zebranego materiału dowodowego jak nie wzięcie pod uwagę cen wolnorynkowych przy wynajmie mieszkań, które się różnie kształtują i wynajmujący ma prawo żądać za wynajem takiej kwoty jaką uważa za słuszną co wynika z pisma z dnia Prezesa Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy kierowanego do pozwanego / k.653/ i żądania przez pozwanego od powoda płacenia czynszu w kwocie 1.000.- zł. miesięcznie, pismo pozwanego;
- niewzięcie pod uwagę przedawnienia roszczenia.

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanego wniósł o oddalenie apelacji Pozwanego jako bezpodstawnej, opartej na czynach pozwanego wyczerpujących dyspozycję art. 286 § 1 k.k., a jej uwzględnienie naruszałoby zasady współzycia społecznego opisane w art. 5 k.c.

W toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym zmarł powód J. Ł., wobec czego postępowanie zostało zawieszona, a następnie podjęte z udziałem spadkobierców zmarłego powoda, którzy nie zajęli stanowiska w sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego była nieuzasadniona i podlegała oddaleniu.

Pozwany w swej apelacji zarzuca nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia, a także podnosi uchybienia w postępowaniu dowodowym, jakich miał w jego ocenie dopuścić się Sąd pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności odniesienia wymagają te zarzuty, które dotyczą prawa procesowego, bowiem prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć miejsce jedynie do niewadliwie ustalonego stanu faktycznego.

W tej sprawie ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe, Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego koncentrują się z jednej strony na oddaleniu wniosku dowodowego o aktualizację opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości, a z drugiej strony na pominięciu (nierozpoznaniu) wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego K. – biegłego ds. czynszów najmu i o przesłuchanie świadków K. i Z., którzy zgodnie z wnioskiem pozwanego mieliby zeznawać na okoliczność wysokości czynszów najmu w R..

Zdaniem pozwanego te uchybienia spowodowały niewyjaśnienie należycie sprawy oraz błędną ocenę materiału dowodowego. W konsekwencji przyjęcie zawyżonej wartości nieruchomości dla zwaloryzowania należnej powodowi kwoty z tytułu zwrotu ceny nieruchomości oraz zbyt niskiej wartości czynszu możliwego do osiągnięcia z wynajmu rzeczonyj nieruchomości dla ustalenia zwrotu kwoty z tytułu bezumownego korzystania należnej pozwanemu.

W związku z tymi zarzutami i wobec braku konkretnego wskazania w apelacji i w toku postępowania apelacyjnego naruszonych według pozwanego przepisów, pomimo, że pozwany był reprezentowany przez profesjonalnych pełnomocników, należy przyjąć, że pozwany zarzucał naruszenie art. 286 k.p.c., art. 217 § 3 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. Zatem podnosił zarzuty naruszenia prawa procesowego, nie prowadzące do nieważności postępowania, a wobec powyższego pozwany miał obowiązek wykazania, że istnieje związek przyczynowy między uchybieniem sądu, a treścią rozstrzygnięcia. Apelacja nie zawiera tego typu wywodów, stanowiąc w istocie polemikę z ustaleniami poczynionymi przez Sąd Okręgowy w zakresie wartości nieruchomości objętej nieważną umową oraz wysokości czynszu rynkowego możliwego do osiągnięcia za wynajęcie przedmiotowej nieruchomości.

Jeśli chodzi o oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodów z opinii uzupełniającej biegłego J. celem jej aktualizacji, to w pierwszej kolejności podnieść należy, że pozwany nie zwrócił uwagi na to uchybienie w formie zastrzeżenia do protokołu (art. 162 k.p.c.). Strona nie może skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego wydania postanowienia oddalającego wniosek o przeprowadzenie dowodów, jeżeli, na podstawie art. 162 k.p.c. nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (por. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144 i z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08, Biul. SN 2008/6/13). Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06 (Biul. SN 2006/11/17), zachowanie uprawnienia do powoływania się na uchybienia przepisom postępowania, z wyjątkiem przewidzianym w art. 162 zdanie drugie wymaga - poza dochowaniem terminu zgłoszenia zastrzeżenia - wskazania spostrzeżonego przez stronę uchybienia z wyczerpującym przytoczeniem naruszonych przepisów postępowania wraz z wnioskiem o wpisanie tak sformułowanego zastrzeżenia do protokołu. Niewpisanie zastrzeżenia do protokołu powoduje utratę podnoszonych zarzutów.

Poza tym, zakwestionowanie w postępowaniu apelacyjnym postanowienia Sądu I instancji, powinno co do zasady nastąpić w trybie art. 380 k.p.c. Warunkiem rozpoznania niezaskarżalnych postanowień, które miały wpływ na wynik sprawy, jest zamieszczenie w środku zaskarżenia stosownego wniosku. Nie ulega wątpliwości, że apelacja pozwanego takiego wniosku nie zawiera.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, opinia biegłego J. nie wymagała aktualizacji, po upływie pół roku od jej sporządzenia, została podtrzymana przez niego w wyjaśnieniach ustnych, zaś kolejny biegły – ds. czynszów w opiniach sporządzanych w krótkim czasie przed wyrokowaniem, podkreślił w opinii uzupełniającej pisemnej, że w okresie ostatnich kilku lat (okres objęty opinią) rynek nieruchomości charakteryzował się stabilnością. Samo zaś przekonanie pozwanego, że ceny nieruchomości spadły (nawet o 30%), wbrew odmiennym opiniom biegłych, nie było wystarczające do dopuszczania dowodu z kolejnej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości. To twierdzenie pozwanego mogło zostać zweryfikowane poprzez zadawanie pytań biegłemu J., gdy składał wyjaśnienia ustne. Biegły mógł opisać trend na rynku nieruchomości i wyjaśnić, czy w istocie w okresie ostatnich kilku lat ceny nieruchomości w R. spadły. Z opinii biegłego J. płyną odmienne wnioski, a pozwany, pomimo reprezentowania go przez profesjonalnego pełnomocnika, nie skorzystał z możliwości zadawania pytań w tym kierunku celem podważenia wniosków opinii.

Bez znaczenia pozostawało także nieuwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji opinii sporządzonych w tej sprawie uprzednio przez innych biegłych, bowiem opinie te, jak słusznie podkreślił Sąd Okręgowy były nieaktualne, gdyż szacowały wartość nieruchomości w 2000 r. Skarżący temu nie zaprzecza. Jest oczywiście zrozumiałe, że z punktu widzenia pozwanego najbardziej korzystna byłaby najniższa wartość nieruchomości, tym niemniej skoro dochodzi do waloryzacji sądowej świadczenia spełnionego w wyniku nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości, a wyrok ma charakter kształtujący, to winna być brana pod uwagę opinia, która szacuje wartość tej nieruchomości w okresie możliwie nieodległym od daty wyrokowania. W tej sprawie Sąd Okręgowy ustalał zarówno aktualną wartość nieruchomości, jak i ustalił w świetle opinii biegłego K., że rynek nieruchomości jest stabilny. Stąd prawidłowe było przyjęcie wartości nieruchomości oszacowanej przez biegłego J..

Gdy chodzi o pominięcie pozostałych dowodów-bowiem w tym zakresie Sąd Okręgowy nie wydał żadnego postanowienia, wskazać należy, że takie postępowanie stanowi uchybienie przepisom procesowym, ale jak wskazano

już wyżej, obowiązkiem pozwanego było wykazanie, że przełożyło się to na trafność rozstrzygnięcia, czemu pozwany nie sprostał.

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 217 § 3 k.p.c. sąd pomija twierdzenia i dowody, jeżeli są powoływane jedynie dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione.

W tej sprawie, Sąd Apelacyjny ocenia, że pominięte przez Sąd Okręgowy wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanego, tj. o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego K. oraz o przesłuchanie świadków, zostały zgłoszone na okoliczności dostatecznie już wyjaśnione w toku postępowania. Pozwany zapomina, że biegły K. sporządził kilka opinii pisemnych (zasadniczą i uzupełniającą), w których odnosił się do stawianych zarzutów, w tym przez stronę pozwaną, ja również złożył wyjaśnienia ustne. Dopuszczanie zatem dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej przez tego biegłego było nieuzasadnione, co trafnie przyjął Sąd Okręgowy. Wbrew stanowisku pozwanego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnej opinii biegłego czy opinii innego biegłego, w każdym przypadku, gdy opinia nie jest zadowolająca dla strony. W świetle art. 286 k.p.c. sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszych opinii biegłych, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc gdy złożona w sprawie opinia zawiera istotne braki, względnie nie wyjaśnia istotnych okoliczności. Taka sytuacja w tej sprawie nie zachodziła. Opinie biegłych zarówno J., jak i K. były, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, jasne, spójne, rzetelne, wyczerpująco odpowiadały na postawione tezy, nie zawierały braków i wad, które mogłyby je zdyskwalifikować. Pozwany zresztą i w apelacji nie zawarł takich zarzutów, ograniczając się jedynie do wyrażania niezadowolienia z poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń na podstawie dokonanej przez ten Sąd oceny dowodów z opinii biegłych.

Twierdzenia pozwanego, że jako właściciel nieruchomości mógłby z jej wynajmu osiągnąć cenę 1000 zł miesięcznie, pozostają jedynie nieudowodnionym subiektywnym stanowiskiem strony. Za dowód, że taka byłaby w istocie cena wynajmu części nieruchomości zajmowanej przez powoda, nie mogłyby posłużyć zeznania świadków, jako że dla ustalenia rynkowej wartości takiego czynszu niezbędne były wiadomości specjalne, zatem prawidłowo Sąd Okręgowy, dopuścił na tę okoliczność dowód z opinii biegłego, pomijając dowód zeznań świadków.

Jednocześnie apelacja nie zawiera skutecznych zarzutów w zakresie oceny dowodów. Zawiera jedynie polemikę z prawidłowymi wnioskami Sądu Okręgowego. Przypomnieć więc trzeba, że postawienie skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń, oznaczenia, jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 06 lipca 2005 r. III CK 3/05, Lex nr 180925). Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na jego własnej ocenie, lecz konieczne jest posłużenie się argumentami wyłącznie jurydycznymi i wykazanie, że określone w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy.

Apelacja pozwanego takich zarzutów nie zawiera, przede wszystkim próżno szukać wskazania, jakie konkretnie dowody i z naruszeniem jakich reguł zostały wadliwie ocenione. W konsekwencji jakie wadliwe ustalenia Sąd pierwszej instancji poczynił na podstawie tej oceny.

Z tych wszystkich przyczyn, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie doszło do naruszenia prawa procesowego, które mogłyby mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

Jeżeli zaś chodzi o podnoszony w apelacji zarzut nieuwzględnienia przedawnienia roszczenia, to również należy uznać ten zarzut za nieuzasadniony. Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że wobec bezspornego faktu zawarcia przez strony nieważnej umowy sprzedaży, świadczenie, które spełnił J. Ł. na rzecz pozwanego miało charakter świadczenia nienależnego. Termin jego spełnienia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, zatem świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika (art. 455 k.c.). Skoro roszczenie z tego tytułu przedawnia się z upływem 10 lat, istotne znaczenia miało ustalenie, kiedy powód mógł najwcześniej wezwać pozwanego do zapłaty. Prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że od 1993 r. (żądanie eksmisji) powód miał świadomość, że nie służy mu tytuł prawny do zakupionej nieruchomości, jako że zawarta umowa była nieważna. Należy zatem przyjąć,

że roszczenie powoda stało się dopiero wówczas wymagalne i od 1993 r. J. Ł. mógł wezwać pozwanego do zapłaty kwoty tytułem zwrotu ceny nieruchomości, tym bardziej, że orzeczona została już jego eksmisja. J. Ł. wytoczył zatem powództwo przed upływem terminu przedawnienia roszczenia (1999 r.). Sąd Okręgowy nie naruszył więc art. 118 k.c. przyjmując, że roszczenie powoda nie przedawniło się.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego jako nieuzasadnioną na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach należnych pełnomocnikowi pozwanego z urzędu orzeczono w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 461, j.t.), przy przyjęciu 75% stawki minimalnej odpowiedniej dla wartości przedmiotu zaskarżenia, biorąc pod uwagę, że pełnomocnik z urzędu został ustanowiony dla pozwanego przez Sąd pierwszej instancji.

SSO Emila Szczurowska SSA Marzanna Góral SSA Beata Byszewska