

Sygn. akt VI A Ca 1490/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Aldona Wapińska

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz – Przygódzka

SO (del.) Joanna Piwowarun – Kołakowska (spr.)

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. R.

przeciwko I. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 12 czerwca 2014 r., sygn. akt III C 1496/12

- 1. Oddala apelację.*
- 2. Zasądza od Z. R. na rzecz I. Z. kwotę 5.400,00 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*
- 3. Przyznaje r.pr. P. S. ze Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w W. kwotę 5.400,00 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) podwyższoną o należną stawkę podatku od towarów i usług oraz kwotę 69,43 zł (sześćdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści trzy grosze) z tytułu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi Z. R. z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.*
- 4. Ustala, że nieuiszczoną przez powoda opłatę od apelacji ponosi Skarb Państwa.*

Sygn. akt VI A Ca 1490/14

UZASADNIENIE

Pozwem z 26 października 2012 roku, sprecyzowanym pismem z dnia 06 września 2013 roku i na rozprawie w dniu 14 kwietnia 2014 roku, Z. R. wniósł o zasądzenie od I. Z. kwoty 502.114,35 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 września 2013 roku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powyższego żądania powołał się na okoliczność, że pozwana mając świadomość pozorności zawartej między stronami w dniu 06 października 1992 roku umowy sprzedaży nieruchomości nie wydała mu jej, czym naraziła go na poważne straty, gdyż powód nie mogąc dysponować swoją

własnością, trapiiony ciężką chorobą, popadł w niedostatek i długi, co zmusiło go do zaciągnięcia licznych pożyczek, zaś na dochodzoną kwotę składa się kwota 492.000,00 zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści w postaci czynszu najmu nieruchomości, alternatywnie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości jako zabezpieczenia spłaty jej lub jej męża długów oraz kwota 10.114,35 zł z tytułu odszkodowania za stratę stanowiącą koszt trzech pożyczek zaciągniętych w (...) Bank S.A. przez powoda i jego małżonkę.

Pozwana I. Z. wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego i przedawnionego oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według przepisanych norm.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 12 czerwca 2014 roku Sąd Okręgowy dla Warszawy – Pragi w Warszawie oddalił powództwo, zasądził od Z. R. na rzecz I. Z. kwotę 7.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, przyznał od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego (...) w W. na rzecz pełnomocnika z urzędu radcy prawnego P. S. wynagrodzenie w wysokości 13.284 zł, w tym 23 % VAT oraz kwotę wydatków 69,95 zł z tytułu pomocy prawnej świadczonej z urzędu powodowi, a nieopłacone koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Powód wraz z mężem pozwanej N. B. E. współpracowali ze sobą przy prowadzeniu różnorodnych interesów gospodarczych. W 1991 roku powód wraz z żoną udzielili mężowi pozwanej pożyczki w wysokości 100.000,00 dolarów. Mąż pozwanej nie wywiązał się z zobowiązania spłaty długu. Powód z żoną z jednej strony a mąż pozwanej z pozwaną z drugiej strony ustalili, że zostanie zawarta pomiędzy powodem i jego żoną a pozwaną pozorna umowy sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w W.. Celem uniknięcia wymogu uzyskania zgody od Ministra (...) na sprzedaż nieruchomości obywatelowi państwa obcego, umowa pozorna sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. została zawarta w formie aktu notarialnego w dniu 06 października 1992 roku pomiędzy powodem i jego małżonką a pozwaną, nie zaś mężem pozwanej. W umowie wskazano, że na nieruchomości znajduje się stary budynek mieszkalny zajęty przez lokatorów oraz budynek z mieszkalnym poddaszem w stanie surowym. Wbrew treści zapisu aktu notarialnego cena nabycia przez pozwaną nie została uiszczona. Zarówno powód, jak i pozwana pozornie przenosząc własność tej nieruchomości wiedzieli, że pozwana nie staje się właścicielką nieruchomości oraz, że nie została zapłacona cena sprzedaży. Powód wiedział również, iż użycza pozwanej nieruchomość w celu wykorzystania jej przez pozwaną i jej męża jako zabezpieczenie do uzyskania potrzebnego im kredytu bankowego. Pozwana wiedziała, że pod pozorną umową sprzedaży nieruchomości nie kryje się rzeczywiste przeniesienie własności nieruchomości, a po uzyskaniu środków z planowanych przedsięwzięć ma zwrócić nieruchomość powodowi. W chwili zawarcia pozornej umowy sprzedaży na nieruchomości znajdował się niewykończony budynek wybudowany przez powoda. Pozornie nabyta nieruchomość nie posłużyła zabezpieczeniu kredytu w banku. Jak kolejno ustalił Sąd Okręgowy przedmiotowa nieruchomość została zastawiona przez męża pozwanej w lombardzie M. K. (1). W dniu 09 września 1993 roku pozwana wraz z mężem podpisali z M. K. (1) i jego żoną M. przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, z ustaleniem, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta najpóźniej do dnia 28 marca 1994 roku, zmienioną aktem notarialnym z dnia 06 grudnia 1993 roku.

Pozwana została wpisana do księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako właściciel w dniu 17 czerwca 1993 roku. W dniu 11 października 1993 roku w dziale III tej księgi został dokonany wpis praw i roszczeń na rzecz M. K. (1) i M. K. (2) wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 09 września 1993 roku. Kolejne wpisy związane z powyższą umową były dokonywane w dniu 09 grudnia 1994 roku, a w dniu 27 czerwca 2013 roku jako właściciele przedmiotowej nieruchomości zostali wpisani powód i jego małżonka i w tym samym dniu wykreślono wpis prawa wynikającego z zawartej przez pozwaną umowy przedwstępnej na podstawie oświadczenia M. K. (1) i M. K. (2) z dnia 22 czerwca 2001 roku uzyskanego dzięki staraniom powoda.

W budynku znajdującym się na nieruchomości zamieszkała wraz z mężem i dziećmi córka powoda E. C., która była tam zameldowana na pobyt stały od 1995 roku. Córka powodów nie uiszczala pozwanej żadnych opłat z tytułu zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie ponosiła żadnych kosztów utrzymania

nieruchomości, ani nie czerpała z niej żadnych pożytków. Wszystkie obowiązki właściciela wykonywał powód: pobierał czynsz od lokatorów, dokonywał napraw wynajmowanych mieszkań i opłacał rachunki oraz podatki za nieruchomość, na niego wystawione były rachunki, on zawierał umowy o świadczenie usług. Powód zezwolił mężowi pozwanej na prowadzenie na terenie przedmiotowej nieruchomości biura jego firmy i na tej podstawie mąż pozwanej korzystał z lokalu na nieruchomości przez okres niecałego roku od dnia zawarcia umowy. W momencie dowiedzenia się przez powoda się o zastawieniu domu państwu K., powód pojechał wraz z małżonką do mieszkania pozwanej i jej męża i zabrał klucze od nieruchomości oraz akt notarialny. Po tym zdarzeniu mąż pozwanej nie pojawiał się już na nieruchomości. Pozwana nie korzystała z przedmiotowej nieruchomości w sensie faktycznym, nie posiadała kluczy do nieruchomości i budynku na niej się znajdującego. Była tylko jeden raz na nieruchomości, przed sporządzeniem umowy. Na nieruchomości stał wybudowany budynek przez powoda oraz stary budynek, w którym mieszkali lokatorzy z przydziału, zamieszkujący tę nieruchomość jeszcze przed jej zakupem przez powoda. Powód dokonywał remontów lokali zajmowanych przez lokatorów oraz otrzymywał od lokatorów po niecałe 100,00 zł czynszu miesięcznie. Powód nigdy nie próbował wynająć nieruchomości, nie zwracał się do pozwanej w tej sprawie, ani o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości czy też o zapłatę odszkodowania.

Nie było umowy między stronami odnośnie terminu zwrotu nieruchomości, formy zwrotnego przeniesienia nieruchomości oraz wskazania strony ponoszącej koszty zwrotnego przeniesienia nieruchomości.

Powód zwracał się do męża pozwanej o zwrot przedmiotowej nieruchomości i korzystał z usług firm windykatorskich w celu wyegzekwowania niespłaconej pożyczki z 1991 roku zaciągniętej przez męża pozwanej. Windykatorzy zwracali się do pozwanej o zwrot należnych powodowi pieniędzy i zwrot domu.

Na skutek pozwu wniesionego przez Z. R. i D. R. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie wyrokiem z dnia 07 grudnia 2007 roku w sprawie o sygn. akt III C 1091/06, ustalił, że umowa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zawarta w dniu 06 października 1992 roku jest nieważna, uznając że obie strony czynności sprzedaży złożyły oświadczenie woli drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. Pozwana w toku tego postępowania wnosiła o oddalenie powództwa, gdyż bała się konsekwencji sporządzenia fikcyjnej umowy, ewentualnych zobowiązań podatkowych oraz z uwagi na swoją sytuację życiową, ponieważ mąż porzucił ją w tym czasie, pozostawiając z trójką małych dzieci oraz licznymi długami i windykatorami nękającymi ją i jej rodzinę. Powód zwracał się również do pozwanej o zwrotne przeniesienie nieruchomości, ale bezskutecznie.

Na podstawie powyższego wyroku powód wniósł o dokonanie zmiany wpisu prawa własności, jednak jego wniosek został oddalony postanowieniem z dnia 09 września 2008 roku.

D. R. pozwem z dnia 07 grudnia 2011 roku skierowanym przeciwko I. E. wniosła o uzgodnienie treści księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, pozwana uznała powyższe powództwo i wyrokiem z dnia 07 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie uzgodnił rzeczywisty stan prawny nieruchomości przy ul. (...) w W. poprzez wpisanie jako właścicieli D. R. i Z. R. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Pozwana nie skarżyła powyższego orzeczenia.

Aktem notarialnym z dnia 16 sierpnia 2013 roku powód wraz z małżonką darowali przedmiotową nieruchomość na rzecz swojej córki E. C..

Na przestrzeni 2008 i 2009 roku powód zaciągnął w bankach trzy pożyczki gotówkowe, których koszt całkowity, na który składają się umówione odsetki, prowizja, opłata przygotowawcza oraz ubezpieczenie spłaty, wynosił 10.114,35 zł. W dniu 20 listopada 2008 roku żona powoda D. R. zawarła pożyczkę gotówkową nr (...) z (...)Bank na kwotę 6.510,28 zł, w dniu 09 czerwca 2009 roku na kwotę 13.543,96 zł, a w dniu 30 czerwca 2009 roku powód zawarł umowę pożyczki z (...) Bank na kwotę 1.595,54 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał roszczenie powoda za niezasadne, wskazując w odniesieniu do żądania zapłaty odszkodowania w kwocie 10.114, 35 zł z tytułu straty stanowiącej koszt trzech pożyczek zaciągniętych przez powoda i jego małżonkę, że powód nie udowodnił, iż fakt zawarcia przedmiotowych umów

pożyczek pozostawał w adekwatnym związku przyczynowym z zachowaniem pozwanej polegającym na zaniechaniu zwrotu należącej do powoda nieruchomości wbrew zawartej między stronami umowie. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można zgodzić się z twierdzeniami powoda, że na skutek zachowania pozwanej powód oraz jego żona zostali pozbawieni możliwości osiągnięcia dochodów z nieruchomości, a tym samym, przy braku spłaty pożyczki udzielonej mężowi pozwanej, zmuszeni do zaciągnięcia przedmiotowych pożyczek. Fakt zaciągnięcia przedmiotowych pożyczek z uwagi na trudną sytuację finansową powoda i konieczność spłacenia wcześniejszych pożyczek nie był normalnym i koniecznym następstwem niezwrócenia przez pozwaną nieruchomości. Jednocześnie nie wykazano, że powód wraz z rodziną został pozbawiony dochodów z przedmiotowej nieruchomości, albowiem zamieszkiwali na niej lokatorzy płacący czynsz powodowi oraz jego córka wraz z rodziną. Nie istniały również żadne przeszkody uniemożliwiające powodowi wynajęcie przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami osoba wynajmująca nie musi figurować jako właściciel w księdze wieczystej, zaś powód i tak nie uprawdopodobnił, że w ogóle chciał wynająć tę nieruchomość, czy też czerpać z niej jakiegokolwiek inne pożytki.

W odniesieniu do roszczenia o zapłatę kwoty 492.000,00 zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści w postaci czynszu najmu nieruchomości, Sąd Okręgowy uznał, że powód w przedmiotowej sprawie nawet nie uprawdopodobnił, że utracił jakiegokolwiek korzyści w tym zakresie. Ze starego budynku korzystali dotychczasowi lokatorzy, którzy płacili powodowi symboliczny czynsz, a w nowym budynku od 1995 roku była zameldowana córka powoda, która zaraz po krótkim czasie wyszła za mąż, zamieszkała tam i mieszka tam z rodziną do dnia dzisiejszego. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie jednoznacznie wskazuje, że to powód faktycznie decydował o tym kto zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, zaś okoliczność, że nie figurował on jako właściciel w księdze wieczystej, nie wpływała w żaden sposób na możliwość wynajmu tej nieruchomości. Nie przedstawiono przy tym żadnych dowodów wskazujących, że nosił się on z zamiarem wynajmu tej nieruchomości, czy też chciał korzystać z niej w jakikolwiek inny sposób niż faktycznie realizowany. W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że powód nie wykazał zaistnienia szkody w postaci utraconych korzyści, a w toku postępowania oddalił wniosek dowodowy w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wysokości rynkowej miesięcznego czynszu najmu za przedmiotową nieruchomość uznając, że powyższy wniosek jest w tej sytuacji bezprzedmiotowy.

W odniesieniu do alternatywnej podstawy faktycznej żądania pozwu, a mianowicie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości jako zabezpieczenie spłaty swoich lub jej męża długów, Sąd pierwszej instancji wskazał, że zachowanie pozwanej w postaci nie dokonania zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powoda i nie złożenia wniosku o wykreślenie swojego wpisu prawa własności do księgi wieczystej, nie ograniczyło powodowi możliwości faktycznego władania przedmiotową nieruchomością przez cały okres od zawarcia umowy w 1992 roku. Sąd Okręgowy stwierdził przy tym, że faktem jest, że pozwana wykonywała władztwo w sensie prawnym przedmiotową nieruchomością, była bowiem wpisana jako właściciel w księdze wieczystej, zawarła w 1993 roku umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z osobami trzecimi, na podstawie której osoby te uzyskały wpis swych praw i roszczeń do przedmiotowej nieruchomości, jednak z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika jednoznacznie, że pozwana władztwo prawne wykonywała efektywnie tylko do 09 grudnia 1994 roku, tj. dnia wpisu zmiany praw i roszczeń na rzecz M. K. (1) i jego żony. Po tej dacie pozwana nie wykonywała swojego władztwa ani w sensie formalnym, ani prawnym i nie korzystała w żaden sposób z przedmiotowej nieruchomości. Pomimo jednak korzystania przez pozwaną z nieruchomości powoda do dnia 09 grudnia 1994 roku i uznania, że do tej daty pozwana zachowywała się jak samoistny posiadacz w złej wierze, w ocenie Sądu Okręgowego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, przy przyjęciu podstawy z art. 225 k.c. za okres od 01 stycznia 1993 roku do 09 grudnia 1994 roku uległo przedawnieniu, natomiast roszczenie o odszkodowanie za utracone korzyści do dnia 25 października 2002 roku uległo przedawnieniu przy przyjęciu dziesięcioletniego okresu przedawnienia wskazanego w art. 118 k.c. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, iż fakt, że powód wraz z małżonką został wpisany do księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości dopiero w dniu 27 czerwca 2013 roku nie może obciążać pozwanej, a dokonanie wpisu na rzecz powoda i jego małżonki w tej dacie nie zmienia faktu, że to powód wraz ze swoją rodziną korzystał przez cały czas z przedmiotowej nieruchomości, a nieskuteczność podejmowanych środków prawnych przez powoda nie może obciążać strony pozwanej, tym bardziej, że to obydwie strony świadomie zawarły pozorną umowę. Powód powinien zdawać sobie sprawę z konsekwencji podejmowanych

czynności prawnych i nie powinien obarczać innych osób odpowiedzialnością za swoje niepowodzenia i nietrafność decyzji majątkowych. Według oceny Sądu Okręgowego nie zmienia powyższej oceny fakt, że wpis do księgi wieczystej praw z umowy przedwstępnej na rzecz M. i M. K. (2) został wykreślony dopiero z dniem 27 czerwca 2013 roku, skoro to sam powód od 2001 roku dysponował oświadczeniem powyższych osób w przedmiocie zgody na wykreślenie ich praw z działu III księgi wieczystej, zaś po dacie ostatniej zmiany wpisu w 1994 roku nie były podejmowane ani przez pozwaną, ani przez M. i M. K. (2) żadne czynności celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Wprawdzie pozwana nie zwróciła powodowi przedmiotowej nieruchomości, w konsekwencji czego powód musiał wystąpić na drogę procesu cywilnego, jednak to on zdecydował o wniesieniu pozwu dopiero w 2006 roku. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że pozwana nie zbyła przedmiotowej nieruchomości, nie obciążyla jej hipoteką, a jedynie takie jej działania doprowadziłyby do powstania faktycznej szkody w majątku powoda i jego małżonki. Sam fakt figurowania pozwanej jako właścicielki w księdze wieczystej nie był zdarzeniem korzystnym dla powoda, jednak nie doprowadził do zaistnienia szkody.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Okręgowy powołał się na art. 98 k.p.c.

Z powyższym wyrokiem w zakresie dotyczącym oddalenia powództwa oraz obciążenia powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej nie zgodził się powód, wnosząc apelację, w której podniósł zarzuty naruszenia następujących przepisów prawnych:

- 1) art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana wykonywała posiadanie samoistne nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) jedynie do dnia 09 grudnia 1994 roku, kiedy nastąpił wpis do powyższej księgi wieczystej zmiany treści roszczenia M. i M. K. (2) przeciwko pozwanej o przeniesienie własności nieruchomości oraz, że ustalone okoliczności sprawy świadczą, iż w późniejszym okresie to powód, a nie pozwana, wykonywał to samoistne posiadanie, a także art. 337 k.c. poprzez uznanie faktu późniejszego zamieszkiwania na nieruchomości córki powoda za okoliczność przemawiającą przeciwko uznaniu pozwanej za samoistnego posiadacza tej nieruchomości w tym okresie,
- 2) art. 227 k.p.c. poprzez uznanie wnioskowanego przez pełnomocnika powoda dowodu z opinii biegłego w dziedzinie czynszów za bezprzedmiotowy i oddalenie tego wniosku dowodowego i w konsekwencji nieprzeprowadzenie dowodu na okoliczność wysokości należnego powodowi od pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości lub odszkodowania za utracone pożytki z niej (nierozpoznanie części istoty sprawy),
- 3) art. 231 k.p.c. poprzez błędne uznanie, iż ujawnienie pozwanej w księdze wieczystej jako właściciela nieruchomości nie uniemożliwiało w praktyce powodowi dysponowania nią, w tym jej wynajęcia (również pominięcie przy tym wnioskowaniu faktu wpisu do księgi wieczystej roszczenia M. i M. K. (2)), a także art. 231 k.p.c. oraz art. 361 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że zachowanie pozwanej nie ograniczyło powodowi możliwości faktycznego władania nieruchomością,
- 4) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że powód w ustalonych okolicznościach sprawy (w szczególności pozbawienia go możliwości dysponowania jego nieruchomością) nie wykazał, iż poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści (w szczególności pożytków cywilnych z nieruchomości), ponieważ nie udowodnił, że rzeczywiście miał zamiar lub podejmował próby wynajęcia nieruchomości lub rozporządzenia nią,
- 5) art. 361 § 1 k.c. poprzez błędną ocenę, że pomiędzy zachowaniem pozwanej a szkodą powoda w postaci kosztów zaciągniętych przez niego i jego żonę pożyczek w (...) Bank S.A. nie zachodzi adekwatny związek przyczynowo – skutkowy.

Wskazując na powyższe podstawy apelacji powód wnosił o uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w dziedzinie czynszów na okoliczność poprawności wskazanej przez powoda w pozwie wysokości miesięcznego czynszu, tj. 2.000,00 zł, rozumianej jako aktualna rynkowa wartość czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości oraz zmianę wyroku sądu pierwszej instancji w zaskarżonym zakresie poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz uchylenie postanowienia sądu pierwszej instancji od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu za pierwszą instancję, względnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do

ponownego rozpoznania (w tym uzupełnienia postępowania dowodowego) sądowi pierwszej instancji oraz przyznanie pełnomocnikowi powoda z urzędu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a w przypadku złożenia przed zamknięciem rozprawy apelacyjnej spisu kosztów według tego spisu.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanej wnosił o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna, a podniesione w niej zarzuty nie mogą spowodować, zgodnie z wnioskiem apelacji, zmiany zaskarżonego wyroku, który odpowiada prawu.

Na wstępie Sąd Apelacyjny zaznacza, że w jego ocenie ustalenia faktyczne poczynione w tej sprawie przez Sąd pierwszej instancji są co do zasady prawidłowe. Ustalenia te znajdują odzwierciedlenie w dowodach przeprowadzonych w tej sprawie, należycie ocenionych w świetle zasad określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Stąd Sąd Odwoławczy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc integralną częścią poniższych rozważań z tym zastrzeżeniem, że nie było podstaw do wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że pozornie nabyta przez pozwaną nieruchomości została zastawiona przez jej męża w lombardzie M. K. (1), albowiem przedmiotem ograniczonego prawa rzeczowego jakim jest zastaw co do zasady mogą być rzeczy ruchome i prawa zbywalne, jednakże zastaw nie może być ustanowiony na tych prawach, które mogą być obciążone hipoteką (art. 306, 327 k.c., art. 65 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), a zatem przedmiotem zastawu nie może być prawo własności nieruchomości. Sąd Apelacyjny, po samodzielnym zapoznaniu się i rozważeniu całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, doszedł do wniosku, że uchybienie w powyższym zakresie nie miało wpływu na prawidłowość wydanego rozstrzygnięcia i poza powyższym ustalenia faktyczne, których dokonał Sąd pierwszej instancji są prawidłowe, w związku z czym przyjmuje je za własne. Wobec powyższego Sąd Apelacyjny nie widzi konieczności ich ponownego szczegółowego przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40).

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji zważyć należy, że stanowią one jedynie polemikę ze sposobem procedowania Sądu pierwszej instancji i przyjętą przez niego oceną zgłoszonych przez powoda żądań i nie mogły one odnieść zamierzonych skutków prawnych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, chybione są podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 336 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana wykonywała posiadanie samoistne stanowiącej przedmiot sprawy nieruchomości jedynie do dnia 09 grudnia 1994 roku, a ustalone okoliczności świadczą, iż w późniejszym okresie to powód, a nie pozwana wykonywał to samoistne posiadanie, a także naruszenia art. 337 k.c. poprzez uznanie faktu późniejszego zamieszkiwania na nieruchomości córki powoda za okoliczność przemawiającą przeciwko uznaniu pozwanej za samoistnego posiadacza tej nieruchomości w tym okresie. Analizując i oceniając całokształt okoliczności sprawy Sąd Apelacyjny doszedł bowiem do przekonania, że powód w ogóle nie udowodnił, że pozwana kiedykolwiek była posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości. Przedstawiona przez Sąd Okręgowy w części uzasadnienia zaskarżonego wyroku zawierająca rozważania prawne ocena, że do dnia 09 grudnia 1994 roku, kiedy w księdze wieczystej pojawił się ostatni wpis dotyczący roszczeń M. i M. K. (2) z zawartej przez nich z pozwaną umowy przedwstępnej, pozwana zachowywała się jak samoistny posiadacz nieruchomości, jest nietrafna. Pozwana na podstawie zawartej z powodem i jego żoną dla pozorów umowy sprzedaży nieruchomości uzyskała bowiem jedynie formalną możliwość dysponowania tą nieruchomością w sensie prawnym, nie stała się natomiast nigdy posiadaczem tej nieruchomości. Wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości nie odzwierciedlały rzeczywistego stanu prawnego, na co sam powód stanowczo wskazywał w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Z treści art. 336 k.c. wynika, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą (szeroko na ten temat A. Stelmachowski, Pojęcie i funkcja posiadania, Warszawa 1959; J. Ignatowicz, Ochrona posiadania, Warszawa 1963). W rozumieniu tego przepisu na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Posiadanie nie jest przy tym prawem podmiotowym, a jedynie, według

dominującego poglądu, stanem faktycznym (tak m.in. A. Kunicki (w:) System prawa cywilnego, t. II, 1977, s. 839 i n.; J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 765; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 775). Na skutek zawarcia między pozwaną i powodem oraz jego małżonką pozornej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości nie doszło do przeniesienia posiadania tej nieruchomości na pozwaną i jak wynika z przeprowadzonych dowodów po zawarciu tej umowy sprzedaży nieruchomości dotkniętej wadą nieważności to powód nadal faktycznie władał tą nieruchomością. Pozwana była na tej nieruchomości tylko raz przed sporządzeniem pozornej umowy sprzedaży i to powód sprawował nad nią faktyczne władztwo, decydował kto zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, dokonywał remontów lokali zajmowanych przez lokatorów, pobierał od nich czynsz i to on oddał przedmiotową nieruchomość w posiadanie zależne swojej córce. Z przesłuchania powoda w charakterze strony jednoznacznie wynika, że zgodnie z zawartym z pozwaną porozumieniem wszelkimi kwestiami związanymi z faktycznym dysponowaniem przedmiotową nieruchomości wobec osób trzecich miał zajmować się on sam i tak w istocie było. Powód nigdy nie utracił faktycznego władztwa nad tą nieruchomością, a fakt zamieszkiwania za jego zgodą córki powoda na nieruchomości jest jedną z wielu okoliczności świadczących o samoistnym i nieprzerwanym posiadaniu tej nieruchomości przez powoda, zgodnie bowiem z treścią art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Należy przy tym podkreślić, że powód sam się pozbawił częściowej możliwości dysponowania nieruchomością poprzez zawarcie z pozwaną pozornej umowy sprzedaży tej nieruchomości. Dysponowanie przez pozwaną nieruchomością miało jednak charakter jedynie formalny – była wpisana w księdze wieczystej jako właściciel i zawarła przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości, natomiast nie wykonywała władztwa nad przedmiotową nieruchomością w sensie faktycznym, ani nie miała zamiaru posiadania jej dla siebie, umowa sprzedaży została zawarta dla pozorów i nie doszło do skutecznego przeniesienia na powódkę władztwa nad nieruchomością, bądź objęcia jej przez nią w posiadanie.

Nie ma także racji apelujący wskazując, że doszło do zarzucanego przez niego naruszenia art. 231 k.p.c. poprzez błędne uznanie przez Sąd Okręgowy, iż ujawnienie pozwanej w księdze wieczystej jako właściciela przedmiotowej nieruchomości nie umożliwiło w praktyce powodowi dysponowania nią, w tym jej wynajęcia, a także naruszenia art. 231 k.p.c. oraz art. 361 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że zachowanie pozwanej nie ograniczyło powodowi możliwości faktycznego władania nieruchomością. Zgodnie bowiem z treścią art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stronami umowy najmu są zatem wynajmujący i najemca. Wynajmującym może być przy tym każdy podmiot prawa – osoba fizyczna bądź osoba prawna i nie musi on być właścicielem rzeczy oddanej w najem, ponieważ najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne (tak też J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 11; H. Ciepła (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 252; W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 474; Z. Zaporowska, Wokół umów najmu i dzierżawy wierzchowców, Palestra 2009, z. 3–4, s. 30; zob. również orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1961 roku, 3 CR 806/60, OSN 1962, nr III, poz. 101; orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 06 lutego 1997 roku, II CKN 48/96, niepubl.). Nie zostało również przez powoda wykazane, że zachowanie pozwanej faktycznie ograniczyło w jakikolwiek sposób możliwość faktycznego władania przez niego przedmiotową nieruchomością. Należy przy tym podkreślić, że do ujawnienia pozwanej jako właścicielki tej nieruchomości w księdze wieczystej doszło na podstawie jej porozumienia z powodem. Powód zaś nie wykazał, na zasadzie kontradiktoryjności, że na skutek działań pozwanej został w praktyce pozbawiony możliwości dysponowania nią, a w szczególności, że nie mógł uzyskać korzyści w postaci czynszu najmu nieruchomości. Świadomie i dobrowolnie zawarł pozorną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a po jej zawarciu nadal ją posiadał i mogła ona być przedmiotem stosunków obligacyjnych z jego udziałem.

Pozbawiony uzasadnionych podstaw jest również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie wykazał, iż poniósł szkodę w postaci utraconych korzyści, w szczególności pożytków cywilnych z nieruchomości, ponieważ nie udowodnił, że rzeczywiście miał zamiar lub podejmował próby wynajęcia nieruchomości lub rozporządzenia nią. Odnosząc się do powyższego zarzutu wskazać należy, iż skuteczne postawienie zarzutów naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego i tym samym naruszył reguły swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie skarżącego o innej, niż przyjął to sąd pierwszej instancji, ocenie

przeprowadzonych dowodów, ich doniosłości i wiarygodności (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 1998 roku, II CKN 4/98 oraz z dnia 10 kwietnia 2000 roku, V CKN 17/2000). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 roku (II CKN 817/00), tylko w wypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dokonana przez Sąd Okręgowy ocena zgromadzonych w rozpoznawanej sprawie dowodów mieści się w granicach wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., zaś skarżący w wywodach zawartych w apelacji w żaden sposób oceny tej skutecznie nie podważył i brak jest podstaw do uznania, że udowodnił on, że na skutek działań poniósł szkodę, a w szczególności, że miał zamiar lub podejmował próby wynajęcia nieruchomości lub rozporządzenia nią, które zostały uniemożliwione na skutek zachowania pozwanej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw czynszów. Odnosząc się do powyższego zarzutu na wstępie wskazać należy, iż w orzecznictwie przyjmuje się, iż sam art. 227 k.p.c. nie może być przedmiotem naruszenia sądu, ponieważ nie jest on źródłem obowiązków, ani uprawnień jurysdykcyjnych, lecz określa jedynie jakie fakty mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2014 roku, IV CSK 503/13, niepubl., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 2011 roku, II UK 306/10, niepubl.). Niemniej jednak to nie sama wadliwość sformułowania powyższego zarzutu przesądziła o jego nieuwzględnieniu. Należy bowiem podzielić pogląd Sądu pierwszej instancji, że z uwagi na okoliczność, że zgłoszone przez powoda żądanie pozbawione jest usprawiedliwionych podstaw co do zasady, powyższy wniosek należało oddalić, ponieważ nie dotyczył okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Z tych też względów, w ocenie Sądu Apelacyjnego, postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 12 czerwca 2014 roku oddalające wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw czynszów na okoliczność poprawności wskazanej przez powoda w pozwie wysokości miesięcznego czynszu w kwocie 2.000,00 zł, rozumianej jako aktualna rynkowa wartość czynszu najmu, było w świetle powyższych okoliczności prawidłowe. W konsekwencji powyższy wniosek dowodowy zgłoszony ponownie w apelacji należało oddalić, o czym orzeczono postanowieniem z dnia 23 października 2015 roku. Niezależnie jednak od tego trzeba podkreślić, iż strona powodowa po ogłoszeniu przez Sąd Okręgowy postanowienia oddalającego wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w powyższym zakresie, aż do końca posiedzenia nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. co do ewentualnego naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa przy wydaniu kwestionowanego obecnie postanowienia dowodowego. Wobec czego aktualnie nie przysługuje jej prawo powoływania się w apelacji na takie uchybienie. Celem regulacji z art. 162 k.p.c. jest bowiem pobudzenie inicjatywy stron w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nie naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie sądowi niezwłocznego naprawienia błędu. Cel art. 162 k.p.c. byłby zatem trudny do osiągnięcia przy założeniu, że strona, która we właściwym czasie nie zgłosiła odpowiedniego zastrzeżenia, może powoływać się na rzekome uchybienia procesowe sądu pierwszej instancji dopiero po raz pierwszy w środku zaskarżenia. Strona nie może zatem skutecznie zarzucać w apelacji uchybienia przez sąd pierwszej instancji przepisom postępowania, dotyczącego oddalenia wniosków dowodowych, jeżeli nie zwróciła uwagi sądu na to uchybienie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 roku, I CSK 713/12, niepubl., wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 10 grudnia 2013 roku, I ACa 784/13, niepubl.). W świetle powyższego zgłoszony w apelacji zarzut nierozpoznania części istoty sprawy z uwagi na oddalenie powyższego wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego jest całkowicie niezasadny.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 361 § 1 k.c. poprzez błędną ocenę, że pomiędzy zachowaniem pozwanej a szkodą powoda w postaci kosztów zaciągniętych przez niego i jego żonę pożyczek w (...) Bank S.A. nie zachodzi adekwatny związek przyczynowo – skutkowy, wskazać należy, iż jest on także nietrafny. Następstwo przyczynowo – skutkowe ma charakter normalny w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykle następstwem określonego zdarzenia. Ustawodawca nie wskazał bliższych kryteriów budowania tych hipotez, pozostawiając je wiedzy i doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności

sprawy. Dla ustalenia czy w danym stanie rzeczy występuje adekwatny związek przyczynowy w pierwszej kolejności należy przy pomocy testu "conditio sine qua non" zbadać, czy pomiędzy określonymi elementami sytuacji faktycznej w ogóle zachodzi jakakolwiek obiektywna zależność, a zatem, czy badany skutek stanowi obiektywne następstwo zdarzenia, które wskazano jako jego przyczynę. W rozpoznawanej sprawie, jak trafnie ustalił Sąd Okręgowy nie można uznać, że na skutek zachowania pozwanej powód i jego żona zostali pozbawieni możliwości osiągnięcia dochodów z nieruchomości, a tym samym, że zostali zmuszeni do zaciągnięcia przedmiotowych pożyczek, szczególnie zważywszy, że na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwali lokatorzy płacący powodowi czynsz oraz córka powoda z rodziną, a powód w ogóle nie udowodnił, że chciał czerpać z tej nieruchomości jakiegokolwiek inne pożytki, ani, że zaciągnięcie wskazanych pożyczek wynikało z uniemożliwienia mu dysponowania przedmiotową nieruchomością przez pozwaną. W tym stanie rzeczy, słusznie Sąd pierwszej instancji uznał, iż nie zachodzi związek przyczynowy pomiędzy zaciągnięciem pożyczek w (...) Bank S.A. a zachowaniem pozwanej.

Reasumując, podniesione przez powoda zarzuty, tak naruszenia prawa materialnego, jak i prawa procesowego, stanowią wyłącznie polemikę z co do zasady prawidłowo ustalonym przez Sąd Okręgowy stanem faktycznym i poczynionymi rozważaniami prawnymi, w związku z czym zarzuty te nie zasługiwały na uwzględnienie.

Z przytoczonych względów apelacja, jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw faktycznych i prawnych, podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. w związku z § 6 punkt 7 oraz § 13 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461), stosownie do zasady finansowej odpowiedzialności za wynik procesu. Uwzględniając stawkę minimalną za prowadzenie przez adwokata sprawy w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym i podaną w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia, zasądzono od powoda na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej kwotę 5.400,00 zł stanowiącą 75% kwoty 7.200,00 zł, jako stawki minimalnej przy wartości przedmiotu zaskarżenia w niniejszej sprawie.

Jednocześnie na podstawie art. 22³ ust. 1 ustawy z dnia 06 lipca 1982 roku o radcach prawnych (t.j. Dz.U. z 2015 roku, poz. 507) w związku z § 6 punkt 7 w związku z § 12 ust. 2 i § 2 ust. 1 i 3 i § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 490), Sąd przyznał radcy prawnemu P. S. ze Skarbu Państwa – Sądowi Apelacyjnemu w W. z tytułu kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym kwotę 5.400,00 zł stanowiącą 75% stawki minimalnej przewidzianej dla wartości przedmiotu zaskarżenia, podwyższoną o należną stawkę podatku od towarów i usług wraz z kwotą 69,43 zł tytułem zwrotu wydatków. W ocenie Sądu Apelacyjnego, pełnomocnik powoda nie poniósł takiego nakładu pracy, który uzasadniałby przyznanie mu wynagrodzenia we wnioskowanej przez niego stawce powiększonej ponad kwotę stawki minimalnej. Czynności podjęte przez pełnomocnika powoda w postępowaniu międzyinstancyjnym i apelacyjnym sprowadzały się do złożenia wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego, wniesienia dwu i pół stronicowej apelacji, złożenia wniosku o nie wyznaczenie rozprawy w okresie od 25 maja do 03 lipca 2015 roku oraz udziału w rozprawie apelacyjnej. Nakład pracy pełnomocnika powoda, należy zatem uznać za niewystarczający dla uwzględnienia w całości jego wniosku o przyznanie podwyższonego do 150% stawki minimalnej wynagrodzenia za udzielenie pomocy prawnej powodowi w postępowaniu apelacyjnym i z tego względu Sąd Apelacyjny przyznał mu z tego tytułu 75% stawki minimalnej wynikającej z § 6 pkt 7 powołanego rozporządzenia.