

Sygn. akt I ACa 306/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SSA Dariusz Rystał (spr.) SSO del. Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	sekr.sądowy Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 7 lipca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. F. i G. F.

przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 grudnia 2015 roku, sygn. akt I C 1173/10

***uchyla zaskarżony wyrok w punkcie drugim i czwartym oraz w punkcie trzecim w części oddalającej powództwo co do kwoty 599 275,43 (pięćset dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt pięć złotych i czterdzieści trzy grosze) wraz z należnościami ubocznymi i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Agnieszka Bednarek - Moraś Agnieszka Sołtyka Dariusz Rystał

**Sygn. akt I ACa 306/16**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 listopada 2010 r. powodowie G. F. i M. F. wystąpili przeciwko Agencji Nieruchomości Rolnych w W. o zapłatę na ich rzecz solidarnie kwoty 3.219.020,26 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty, przyznanie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w maksymalnej wysokości oraz o zwolnienie powodów od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych ponad kwotę 5.000 zł.

Podstawę zgłoszonego roszczenia stanowiło doprowadzenie przez ANR w W. do zawarcia z powodami nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości złożonej z dwóch działek. G. F. i M. F. zwrócili się o odszkodowanie z tego tytułu, przy czym zgodnie z ich stanowiskiem sporem objęta była jedynie jego wysokość, nie zaś jego słuszność co do zasady. Jako szkodę wskazali różnicę w wartości nieruchomości w chwili zawierania umowy a jej wartością rynkową w dacie stwierdzenia nieważności umowy. Ponadto strona powodowa domagała się zwrotu licznych nakładów poczynionych na nieruchomość stanowiącą przedmiot umowy.

Pozwana Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wniosła o oddalenie powództwa i przyznanie od powodów kosztów procesu. Wskazała, że nie uznaje roszczeń ani co do zasady, ani co do wysokości. Powołując się na dokonaną przez siebie w dniu 14 grudnia 2010 r. wypłatę na rzecz G. F. i M. F. kwoty 242.050,90 zł.

Według pozwanej, roszczenia nabywców wygasły na skutek zapłaty kwoty 12.790 zł za działkę numer (...) i kwoty 197.410 zł za działkę numer (...). Oprócz danych wynikających z operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie Agencji, za adekwatnością tych kwot przemawiać mają ponadto obniżki ceny sprzedaży uzyskane przez powodów w momencie zawierania umowy. Pominięcie tej okoliczności, w ocenie pozwanej, stanowiłoby zaburzenie ekwiwalentności świadczeń stron. Na tej podstawie ANR w W. zwróciła uwagę na konieczność obniżenia o 50 % wartości działki numer (...) w przypadku ustalania jej za pomocą dowodu z opinii biegłego.

Strona pozwana zakwestionowała część kwot wymienionych w pozwie jako nakłady. Podała, że pomiędzy opłatą od apelacji od wyroku wydanego przez sąd pierwszej instancji w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży, a samym skutkiem prawomocnego orzeczenia brak jest związku przyczynowego, podobnie jak w przypadku kosztu w postaci prowizji od udzielenia pożyczki na zakup nieruchomości. Nadto uwzględnienie zawyżonego roszczenia związanego ze zjawiskiem inflacji prowadziłoby do waloryzacji ceny sprzedaży, a w konsekwencji do odniesienia przez powodów podwójnej korzyści.

W piśmie procesowym z dnia 7-8 marca 2011 r. powodowie przyznał, że już po wytoczeniu powództwa, w dniu 14 grudnia 2010 r. pozwana Agencja wypłaciła im kwotę 242.050,90 zł, którą zaliczyli na poczet głównej należności z tytułu odszkodowania. Jednocześnie w tym zakresie cofnęli pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 30 grudnia 2015 r. umorzył postępowanie w zakresie zapłaty kwoty 242.050,90 zł, zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 100.724,57 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 100.592,57 zł od dnia 21 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty, od kwoty 132 zł od dnia 13 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

#### Sąd ten ustalił poniższy stan faktyczny:

W 1999 roku G. F. i M. F. zapoznali się z ofertą Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, poprzednika prawnego Agencji Nieruchomości Rolnej Oddziału Terenowego w S. w zakresie sprzedaży zabytkowych nieruchomości rolnych Skarbu Państwa. Zainteresowali się nieruchomością stanowiącą działkę numer (...) położoną w miejscowości S. w gminie S., gdzie pod ochroną konserwatora zabytków pozostawał jedynie park, nie zaś zabudowania. Jesienią 2000 r. zamieszczono ogłoszenie o przetargu na sprzedaż tej nieruchomości. Cena wywoławcza wynosiła 86.000 zł. Podstawę jej ustalenia stanowił operat szacunkowy sporządzony na zlecenie Agencji w sierpniu 2000 r., określający wartość działki na kwotę 84.882 zł. M. F. zaoferował cenę 87.000 zł, wygrywając tym samym przetarg.

Kontrowersje związane z dojazdem do sąsiedniej posesji skutkowały opóźnieniem w zawarciu umowy. Konieczny okazał się podział działki numer (...) na działki o numerach (...). Pierwsza z nich przylegała do działki numer (...) (posesja (...)) będącej własnością rodziny G. D.. W wyniku podziału park znalazł się w granicach działki numer (...).

W celu zapewnienia środków finansowych na zakup nieruchomości G. F. w dniu 19 grudnia 2000 r. zaciągnęła w Banku (...) SA IV Oddział w S. pożyczkę gotówkową w kwocie 50.000 zł, całkowicie spłaconą 23 stycznia 2001 roku. Prowizja za jej udzielenie wynosiła 1 % wartości pożyczki, tj. 500 zł.

Umowa sprzedaży została zawarta w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej J. Z. w dniu 19 grudnia 2001 roku (Rep. A Nr (...)). Przedmiot umowy stanowiły działki numer (...) o łącznym obszarze 2,8177 ha powstałe na skutek podziału działki numer (...). W treści aktu stwierdzono, że przetarg na sprzedaż działki numer (...) przeprowadzono zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Cenę sprzedaży określono zgodnie z wynikiem przetargu na kwotę 87.000 zł, z czego na nieruchomość niestanowiącą zabytku przypadła suma 33.414,09 zł, zaś pozostałe 53.585,91 zł na zabytkowy park. Drugą ze wskazanych kwot obniżono o 5 %, to jest o 2.679,30 zł. Zastrzeżono ponadto dalszą obniżkę w wysokości 45 % pierwotnej ceny nieruchomości w części zabytkowej na podstawie art. 30 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, co stanowiło 24.113,66 zł, pod warunkiem przedłożenia stosownych dokumentów potwierdzonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odnoszących się do nakładów dokonanych na rzecz tej nieruchomości. W tym zakresie wyraźnie został określony cel bonifikaty.

Całkowita cena sprzedaży po uwzględnieniu wskazanych obniżek wyniosła 60.207,05 zł i została uiszczona, z czego 8.000 zł zostało pokryte z wpłaconego uprzednio wadium. Opłaty za przelewy wadium i pozostałej części ceny wyniosły odpowiednio 40 zł i 261,04 zł.

Kupujący zobowiązali się do ponoszenia w okresie następnych 4 lat nakładów na zakupioną nieruchomość zgodnych z zaleceniami służb konserwatorskich. Na wypadek, gdyby kwota inwestycji dokonanych w tym okresie okazała się niższa niż kwota 45-procentowej obniżki, zostali zobligowani do zapłaty na rzecz sprzedającej ewentualnej różnicy wraz z odsetkami w wysokości pełnej stopy redyskontowej. Konieczność zwrotu oprocentowanej kwoty stanowiącej równowartość udzielonej obniżki ceny zastrzeżono również na wypadek niepotwierdzenia przez wojewódzkiego konserwatora zabytków przeprowadzenia wymaganych prac. Potencjalne roszczenia Agencji wobec kupujących zostały zabezpieczone poprzez ustanowienie hipoteki kaucyjnej na nieruchomości do kwoty 40.000 zł oraz wystawienie przez G. F. i M. F. dwóch weksli in blanco.

W dniu zawarcia umowy sprzedaży G. F. i M. F. wstąpili w prawa i obowiązki Agencji wynikające z umowy najmu łączącej ją z małżonkami J. i M. C.. Zadeklarowali, że w przypadku wypowiedzenia umowy zapewnią najemcom lokal zamienny o zbliżonym standardzie.

W celu zaspokojenia interesów właścicieli sąsiedniej nieruchomości (działki numer (...)) na działce numer (...) ustanowiono służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu.

Koszty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego wyniosły 2.837,90 zł. Zostały poniesione w całości przez nabywców.

Na początku 2002 roku M. F. zlecił wykonanie ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego budynku położonego na terenie zakupionej nieruchomości. Koszt tego przedsięwzięcia wyniósł 3.050 zł.

Park był zaniedbany i wymagał licznych prac rewitalizacyjnych mających na celu uczynienie jego historycznego układu przestrzennego. Nowe ogrodzenie zamaskowane zielenią miało uniemożliwić zanieczyszczenie parku od zewnątrz oraz zapobiegać innym niepożądanym działaniom. W lutym 2002 roku M. N. działająca z upoważnienia M. F. zwróciła się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. o wyrażenie zgody na wstępne czyszczenie parku obejmujące m. in. usunięcie samosiewów drzew oraz jego ogrodzenie. Prace miały być wykonywane systemem gospodarczym pod nadzorem wnioskującej. Zgoda została udzielona decyzją z dnia 28 lutego 2002 roku. Prace objęte tą decyzją nie zostały formalnie odebrane.

W okresie od października do grudnia 2003 r. na terenie nieruchomości nabytej przez powodów firma E. K. (...) przeprowadziła prace konserwatorskie w zabytkowym parku, za które wystawiono fakturę na kwotę 38.430 zł. Ten sam podmiot dokonał rozbiórki czterech obiektów budowlanych znajdujących się na terenie parceli oznaczonej jako (...) wycenione na kwotę 103.700 zł. Zawiadomienie o rozbiórce zostało skierowane do Urzędu Gminy S. jeszcze 7 lutego 2002 r. Obejmowało ono wiaty stalowe na podłożu blaszanym, garaż-przybudówkę, byle chlewiki pracownicze

oraz pomieszczenie po środkach chemicznych (malarnię). Dodatkowo wskazano również na garaż, który jednak został usunięty już w 2001 roku. Obiektywny koszt rozbiórki tych obiektów w roku 2003 wynosił 6.793,14 zł netto (8.278,63 zł brutto), zaś w czwartym kwartale 2011 roku 8.432,88 zł netto (10.288,11 zł brutto). Dalsze prace konserwatorskie prowadzone były przez całe pierwsze półrocze 2004 roku i zostały objęte fakturą opiewającą na sumę 78.860 zł.

W dniu 13 lutego 2003 roku strony umowy najmu zawarły porozumienie w przedmiocie lokalu zamiennego, w następstwie czego umowa uległa rozwiązaniu z dniem 1 września 2003 r. W tym samym dniu małżonkom C. została wypłacona kwota 17.000 zł na poczet ceny nabycia wybranego przez nich mieszkania, przy czym jako tytuł płatności wprost wskazano "zadośćuczynienie obowiązkom wynikającym z umowy najmu". W dniu 1 września 2013 r. M. C. i J. C. ostatecznie opuścili lokal zajmowany w budynku znajdującym się w (...).

W dniu 12 sierpnia 2005 r. G. F. i M. F. złożyli wniosek o udzielenie zezwolenia na rozbiórkę ruin dworku położonego na działce numer (...), który został uwzględniony decyzją Starosty (...) z dnia 5 października 2005 r. Powodem złożenia tego wniosku był pożar budynku. Gruz z rozbiórki składowano w basenie przeciwpożarowym znajdującym się na terenie parku. Mieszkańcy S. przychodzili na teren tej nieruchomości w poszukiwaniu cegieł.

Na przełomie marca i kwietnia 2005 r. (...) sporządziło na zlecenie M. F. inwentaryzację zieleni i gospodarkę drzewostanem w zabytkowym parku w S. za kwotę 6.500 zł. W toku dalszych prac wykonawczynie występowała o kolejne zezwolenie na usunięcie części drzew i krzewów w dniu 9 czerwca 2005 r., decyzji z dnia 14 czerwca 2005 r. uzyskała ich akceptację. W 2002 r. i w 2005 r. nie doszło do ustalenia opłaty za usuwaną zielenią. W piśmie z dnia 29 listopada 2005 r. powodowie poinformowali Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w S. o wycince drzewostanu zgodnie z uzyskanymi pozwoleńiami, wskazując jako wykonawcę firmę (...) E. K.. Za przeprowadzone prace firma wystawiła fakturę na kwotę 7.313 zł. W późniejszym czasie pielęgnacją zieleni zajmowało się dodatkowo " (...)", wyceniając swoje usługi na kwotę 15.200 zł. Z uwagi na rozmiar samosiejek ich przycinka nie przyniosła w pełni zamierzonych rezultatów. Podczas przeprowadzania prac doszło do interwencji Policji, weryfikującej czy wykonawcy dysponują stosownym zezwoleniem.

W piśmie z dnia 7 grudnia 2005 r. powodowie poinformowali Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. o wykonaniu następujących prac na działce numer (...) w S.:

- wykonanie opracowania "Inwentaryzacja zieleni i gospodarka drzewostanem w zabytkowym

parku w S., gm. S.",

- pielęgnacja zieleni na terenie parku;

- pielęgnacja zieleni polegająca na cięciu koron oraz wycince drzew na terenie

parku.

Łączna kwota tych prac została określona na kwotę 29.013 zł. W załączeniu przedłożono dowody księgowe wymienione w poprzednim akapicie. W tym samym dniu G. F. i M. F. zwrócili się do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w S. o potwierdzenie tych dokumentów.

W dniu 4 stycznia 2006 r. przedstawiciele ANR oraz służb konserwatorskich przy udziale G. F. i M. F. dokonali inspekcji faktycznego wykonania prac rewaloryzacyjnych zabytkowego parku w S., w wyniku której stwierdzono, że wywiązały się z warunków zastrzeżonych w tej materii w umowie sprzedaży na kwotę równą co najmniej wartości udzielonej obniżki ceny, to jest 24.113,66 zł. Zachowany został również termin na przeprowadzenie niezbędnych prac. W konsekwencji pismem z dnia 16 stycznia 2006 roku G. F. i M. F. zwrócili się do Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. o zwolnienie spod zabezpieczeń ustanowionych w umowie sprzedaży nieruchomości. W dniu 25 stycznia 2006 roku dyrektor Oddziału wyraził zgodę na wydanie weksli, stwierdzając przy tym ponownie

wykonanie warunków wynikających z umowy. W dniu 7 lutego 2006 roku G. F. odebrała dwa weksle o nominale po 20.000 zł.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2007 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 516/04 toczącej się na skutek pozwu G. D. Sąd Okręgowy w Szczecinie stwierdził nieważność umowy sprzedaży zawartej pomiędzy Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa Oddziałem Terenowym w S. a G. F. i M. F. w dniu 19 grudnia 2011 roku. Orzeczenie uprawomocniło się w dniu 21 kwietnia 2008 roku na skutek wydania przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyroku oddalającego apelację G. F. i M. F. oraz Agencji Nieruchomości Rolnych w W. od wyroku Sądu I instancji (sygn. akt I ACa 762/07). Podstawę obu rozstrzygnięć stanowiły nieprawidłowości w zakresie ogłoszenia wykazu nieruchomości mających być przedmiotem sprzedaży w drodze przetargu oraz o samym przetargu. Nie zostały one bowiem wywieszane w miejscowości, w której położona jest nieruchomość podlegająca sprzedaży. Pracownicy Agencji stwierdzili, że w S. nie znajdują się żadne tablice przeznaczone do zamieszczania ogłoszeń, zaś zwyczajowa, błędna praktyka polegała na zamieszczaniu ważnych informacji w siedzibie urzędu gminy. Opłata od apelacji wniesionej przez G. F. i M. F. w tej sprawie wynosiła 4.300 zł.

W piśmie z dnia 27 lipca 2007 r. G. F. została wezwana przez Wójta Gminy S. do wykonywania obowiązków wynikających z uchwały nr (...) Rady Gminy w S. z dnia 29 czerwca 2006 roku w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy S. w związku z zachwaszczeniem i zaniedbaniem terenu nieruchomości położonej w S. pod numerem 18. W tym czasie G. F. i M. F. utracili wcześniejsze zainteresowanie stanem nieruchomości z uwagi na toczące się postępowanie sądowe podważające ich prawo własności, a także na wysokie koszty jej utrzymania. Dążyli do sprzedaży obu działek, spotykając się z C. S., z którym prowadzili rozmowy już od 2006 roku. Do transakcji nie doszło z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości.

W dniu 8 stycznia 2010 roku do Wójta Gminy S. wpłynął wniosek G. F. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na budowę ośrodka rehabilitacyjnego wraz z obiektami pomocniczymi i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie posesji (...). Plany takiej inwestycji na wypadek zakupu gruntu rozważał C. S.. Decyzja w tej sprawie została wydana w dniu 30 kwietnia 2012 roku bez zastrzeżeń ze strony (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. 6 grudnia 2012 roku G. F. złożył a ponowny wniosek w tej sprawie, w realizacji którego Wójt Gminy S. wydał kolejną decyzję o warunkach zabudowy w dniu 16 września 2013 roku, zaskarżoną przez G. D., który doprowadził do stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży nieruchomości położonej w S. na działkach numer (...). Kolejna decyzja w tej sprawie została wydana w dniu 9 lipca 2014 r.

Przez cały okres użytkowania nieruchomości G. F. i M. F. ponosili z tego tytułu ciężary publiczne w postaci podatku rolnego. W dniu 6 marca 2002 roku M. F. uiszczył na poczet tych należności kwotę 255,70 zł. W dniu 16 marca 2005 roku z rachunku spółki cywilnej (...) na rachunek wójta gminy S. przekazane zostały środki w wysokości 255,70 zł z tytułu podatku rolnego związanego z nieruchomością (...) (numer gospodarstwa: (...)). 28 sierpnia 2006 roku G. F. opłaciła przelewem podatek rolny za rok 2006. W dniu 19 października 2007 roku M. F. uiszczył podatek w wysokości 232 zł. 6 marca 2008 roku uiszczył na rzecz Urzędu Gminy S. kwotę 294 zł tytułem bliżej niesprecyzowanego zobowiązania pieniężnego dotyczącego gospodarstwa (...) (nieruchomość położona w S. pod numerem (...)). W dniu 13 lipca 2012 roku M. F. dokonał wpłaty 132 zł tytułem podatku za I i II kwartał 2010 roku, nie wskazując jednak, którego podatku dotyczy.

W dniu 2 lipca 2008 roku do Agencji zostało skierowane pismo ze zgłoszeniem roszczenia o zwrot nakładów poniesionych przez G. F. i M. F. w kwocie nie mniejszej niż 244.837,90 zł. W jego treści wskazano ponadto, że jako nakład powinien zostać uznany koszt zakupu lokalu zamiennego dla byłych najemców, J. C. i M. C., wynoszący zgodnie z pismem 100.000 zł.

W dniu 20 listopada 2008 roku na zlecenie Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziału Terenowego w S. rzeczoznawca A. K. sporządził operaty szacunkowe działek o numerach (...) w obrębie (...) S. dla celów rozliczeń pomiędzy Agencją a G. F. i M. F.. Wartość pierwszej działki określono na kwotę 11.283 zł, drugiej na kwotę 139.450 zł.

W dniu 29 kwietnia 2009 roku G. M. wystawiła M. F. fakturę VAT na kwotę 1.220 zł za sporządzenie wyceny nieruchomości w S.. Zlecenie było podyktowane podjęciem przez G. F. i M. F. działań zmierzających do dochodzenia

odpowiedzialności ANR w W. w związku z zawarciem z jej winy nieważnej umowy. Wartość działki numer (...) zarówno w stanie na dzień 21 kwietnia 2008 roku jak i na dzień sporządzania wyceny (20 kwietnia 2009 roku) została oszacowana na kwotę 2.774.000 zł. W przypadku działki numer (...) wartość tę określono na 147.300 zł.

W oparciu o dane wynikające z powyższego operatu szacunkowego G. F. i M. F. reprezentowani przez pełnomocnika zwrócili się pismem z dnia 7 maja 2009 roku do ANR w W. o zapłatę kwoty 2.922.300 zł mającej stanowić aktualną wartość rynkową całej nieruchomości położonej w S. pod numerem 18. Dodatkowo zgłoszono roszczenie na kwotę 115.100 zł z tytułu nakładów poniesionych na przedmiot nieważnej umowy w okresie od 19 grudnia 2001 roku do dnia 21 kwietnia 2008 r.

W dniu 11 września 2009 r. radca prawny Agencji wskazał, że aktualna wartość działki numer (...) powinna zostać ustalona z uwzględnieniem obligatoryjnej obniżki w wysokości 5 % udzielonej nabywcom podczas zawierania nieważnej umowy sprzedaży. Wyraził ponadto pogląd, że w razie udokumentowania poniesienia nakładów warunkujących udzielenie obniżki fakultatywnej (45 %), nie ma podstaw do obniżania szacunkowej wartości działki w takim stosunku.

Ponowna wycena całej nieruchomości została przygotowana na zlecenie Agencji w dniu 2 marca 2010 roku, według której jej wartość oszacowano na kwotę 407.610 zł. Działkę numer (...) wyceniono na 12.790 zł, zaś działkę (...) na 394.820 zł. W oparciu o te wyliczenia ANR Oddział Terenowy w S. zaoferowała G. F. i M. F. kwotę 242.050,90 zł z tytułu rozliczenia nieważnej umowy. Redukcja proponowanego świadczenia wynikała z uwzględnienia łącznie 50 % obniżki ceny za działkę numer (...). Agencja zadeklarowała zwrot kwoty 29.013 zł w zamian za obniżkę 45 %, a nadto koszty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego poniesione przez kupujących. Podczas spotkania pomiędzy M. F. i jego pełnomocnikiem a osobami reprezentującymi ANR w W., do którego doszło 27 kwietnia 2010 r., nie osiągnięto porozumienia. Agencja uniemożliwiła drugiej stronie sporządzenie kopii operatu szacunkowego z dnia 2 marca 2010 r.

Pozwem z dnia 24 września 2010 r. Agencja Nieruchomości Rolnych w W. wystąpiła przeciwko G. F. i M. F. o wydanie działek o numerach (...) nadal pozostających w ich władaniu. W pozwie wskazano, że powódka uznała swoje zobowiązanie w kwocie 242.050,90 zł względem pozwanych, jednak zapłata miała nastąpić w terminie 10 dni od wydania nieruchomości. W odpowiedzi na pozew z dnia 6 listopada 2010 r. pozwani uznali jego zasadność, wskazując numer rachunku bankowego G. F., na który miała zostać przekazana kwota wskazanego zobowiązania. Podnieśli przy tym, że kwota 242.050,90 zł nie wyczerpuje w całości ich roszczeń względem Agencji Nieruchomości Rolnych.

W dniu 10 grudnia 2010 roku doszło do protokolarnego przekazania nieruchomości w S. Agencji Nieruchomości Rolnych Oddziałowi Terenowemu w S..

W dniu 14 grudnia 2010 r., po wytoczeniu przez powodów powództwa w niniejszej sprawie, ANR Oddział Terenowy w S. wypłacił na rachunek G. F. kwotę 242.050,90 zł. W tytule przelewu powołano treść pisma (...). W piśmie procesowym z dnia 21 lutego 2011 r. pełnomocnik pozwanej Agencji złożył oświadczenie w przedmiocie sposobu zaliczenia tej kwoty. Zostało ono potwierdzone przez dyrektora Oddziału w piśmie z dnia 23 marca 2011 r., nadanym w urzędzie pocztowym wraz z pismem procesowym w dniu następnym.

Agencja Nieruchomości Rolnych wdzierżawia wchodzące w skład jej zasobów tereny, przyjmując jako podstawę obliczenia czynszu za 1 ha cenę 1 dt pszenicy ustalonej zgodnie ze średnią krajową ceną skupu pszenicy publikowaną za każde półrocze roku kalendarzowego. Czynsz dzierżawny jest standardowo płatny w dwóch półrocznych ratach – do 30 września i do 28 lutego każdego roku.

W okresie od 19 grudnia 2001 r. do dnia 10 grudnia 2010 r. czynsz dzierżawny za nieruchomość (...) wyniósł kwotę 14.874,69 zł.

Według stanu i cen na dzień 21 kwietnia 2008 r. wartość nieruchomości stanowiącej działki numer (...) wynosiła 331.116 zł. W dacie 10 grudnia 2010 roku odpowiednio była to kwota 357.309 zł. Obecnie wartość nieruchomości

według stanu z 21 kwietnia 2008 roku kształtuje się na poziomie 399.600 zł. Wartość działki numer (...) jest przy tym tak marginalna, że nie podlega wyodrębnieniu.

W dniu 21 maja 2015 r. Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. w następstwie dokonania wyboru oferty złożonej w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego na „Wycenę nieruchomości będących w Zasobie Własności Rolnej Skarbu Państwa wskazanych przez ANR na terenie województwa (...) - Przetarg nr 3 na 2015 r.” zawarła z G. R. umowę sporządzenia operatów szacunkowych w zakresie wyceny nieruchomości położonych na terenie powiatu (...).

W piśmie z dnia 1 grudnia 2015 r. rzeczoznawca majątkowy G. R. poinformował ww. Agencję, że po dokonaniu ponownej wielostopniowej analizy rynku w kontekście poszukiwania nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny nie odnotował transakcji mogących stanowić nieruchomości podobne w myśl art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami, co uniemożliwiło wykonanie operatu szacunkowego wartości rynkowej działki gruntu nr (...) z obrębu S., gmina S..

Postanowieniem z dnia 10 października 2011 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej stanowiącej działki nr (...) o łącznym obszarze 2,817 ha położonej w obrębie S., gmina S. w trzech wariantach: według cen i stanu w dniu 21 kwietnia 2008 roku, według stanu i cen rynkowych z dnia 10 grudnia 2010 roku oraz według stanu w dniu 21 kwietnia 2008 roku i aktualnych cen rynkowych. Sporządzenie opinii zlecono biegłemu sądowemu mgr A. C., który zrealizował ją 15 sierpnia 2012 roku. Ustalił, że poszukiwane wartości wynosiły w poszczególnych wariantach odpowiednio 519.000 zł, 554.000 zł oraz 597.000 zł.

Postanowieniem z dnia 5 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie dopuścił dowód z pisemnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego A. C. w celu ustosunkowania się do zarzutów zgłoszonych przez strony. Opinia została sporządzona 28 grudnia 2012 roku. Dodatkowo w piśmie z dnia 22 kwietnia 2013 roku biegły odniósł się do dalszych zarzutów strony powodowej sformułowanych w piśmie z dnia 28 lutego 2013 roku. Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2013 roku dopuszczono i przeprowadzono ponadto dowód z uzupełniającej ustnej opinii biegłego w celu ustosunkowania się przez A. C. do wspomnianych zastrzeżeń. Strona powodowa wniosła o ocenę prawidłowości sporządzonego operatu szacunkowego przez właściwą organizację rzeczoznawców majątkowych.

W dniu 5 lipca 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zwrócił się w trybie art. 157 ust. 1 w zw. z ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami do Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa (...) w P. o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego sądowego A. C.. Powyższe postanowienie zostało zmienione postanowieniem z dnia 26 lutego 2014 r., do wydania oceny wyznaczono Polską Federację Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w W..

Z opinii Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych w W. z dnia 15 października 2014 roku (sprawa numer (...)) wynika, że weryfikowana opinia biegłego sądowego nie powinna stanowić podstawy określenia wartości rynkowej nieruchomości w postępowaniu sądowym o zapłatę według stanów i poziomów cen wskazanych w postanowieniu sądu, albowiem nie została sporządzona prawidłowo zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i standardami zawodowymi, a nadto została oparta na błędnych założeniach i niewłaściwych danych przyjętych do wyceny (k. 1401). Konsekwencją takiego rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 157 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami jest to, że operat szacunkowy, w odniesieniu do którego została wydana ocena negatywna, od dnia wydania tej oceny traci charakter opinii o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 156 ust. 1.

W następstwie powyższych okoliczności w sprawie została wydana kolejna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości W. S.. Jego praca również została zakwestionowana przez pełnomocnika powódki, który w piśmie z dnia 26 czerwca 2015 r. ponownie domagał się interwencji ze strony właściwej Komisji Arbitrażowej. Zarzucił biegłemu naruszenie dyspozycji art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącego, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a (określanie wartości nieruchomości) zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, że

szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Według powódki, biegły niezasadnie odwołał się do zwaloryzowanych kwot należnych, zamiast wprost do rynkowej wartości nieruchomości. Należności odnoszą się bowiem do ceny, a ustalenie tejże stanowi kompetencję sądu. Zakwestionowano dokonany przez niego wybór podejścia i metody wyceny, które nie uwzględniały kolejnych decyzji o warunkach zabudowy wydawanych na wnioski G. F., a świadczących o potencjale inwestycyjnym nieruchomości. Biegły, w ocenie pełnomocnika powódki, winien był zastosować podejście mieszane, co pozwoliłoby na przeprowadzenie analizy najbardziej prawdopodobnego i najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Nieprawidłowo określił ponadto przeznaczenie nieruchomości, ponownie nie odnosząc się do decyzji o warunkach zabudowy. Biegły niesłusznie uznał, że działka numer (...) ma marginalny wpływ na wartość nieruchomości pojmowanej jako całość. Autorowi opinii zarzucono dodatkowo niekonsekwencję w kwestii zaliczania bądź niezaliczania kosztów sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego należących do kosztów transakcyjnych, wskazując konkretne nieścisłości. Podniesiono ponadto nieprecyzyjne określenie rynku lokalnego i zastrzeżenia co do formalnej strony opinii (niepowołanie postanowienia sądu stanowiącego podstawę jej sporządzenia, określanie przedmiotu sprawy mianem zadośćuczynienia).

Zarzuty wskazane w piśmie pełnomocnika G. F. z dnia 26 czerwca 2015 r. stanowiły przedmiot uzupełniającej pisemnej opinii biegłego W. S. z dnia 21 lipca 2015 roku, dopuszczonej jako dowód postanowieniem sądu z dnia 3 lipca 2015 roku. Biegły wyjaśnił, że na dzień określenia przedmiotu wyceny brak było jakichkolwiek danych o planowanym powstaniu na nieruchomości obiektu budowlanego. Decyzja o warunkach zabudowy jest zbyt mało konkretna, by można było na jej podstawie przypisywać nieruchomości dodatkowe cechy. Wskazał ponadto powody uniemożliwiające zastosowanie in casu podejścia mieszanego czy też pozostałościowego. Stwierdził, że przy przyjętej metodzie łączna wycena obu działek nie ma znaczenia dla ostatecznego wyniku i uzasadnił zastosowaną metodologię.

W piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2015 r. pełnomocnik powódki zarzucił, iż biegły nie ustosunkował się do zgłoszonych zastrzeżeń co do jego opinii, a przytoczone okoliczności faktyczne stanowiące podstawę wyboru metody wyceny nie korespondują z dotychczas zebrany materiał dowodowy. Ponownie zwrócił się o poddanie opinii ocenie właściwej Komisji Arbitrażowej.

Na rozprawie w dniu 16 grudnia 2015 roku biegły złożył ustną opinię uzupełniającą, w której podkreślił dokonanie przez siebie wnikliwej analizy rynku, co nie doprowadziło do zidentyfikowania zbliżonych transakcji. Okoliczność ta doprowadziła do przedstawienia szacunkowej wartości nieruchomości położonej w S. przy zastosowaniu odmiennego podejścia. Omawiana zmiana była konsultowana z Sądem. Biegły podkreślił, że gdyby miał określić rynkową wartość działek o numerach (...), to powodowie byłiby skrajnie pokrzywdzeni, albowiem z uwagi na faktyczne nieistnienie rynku tego rodzaju nieruchomości nie należałoby im się żadna rekompensata.

Biegły wyjaśnił, że uzyskanie przez G. F. kolejnych decyzji o warunkach zabudowy nie miało znaczenia dla przedmiotu opinii, gdyż zostały one wydane poza ramami czasowymi zakreślonymi przez sąd, czyli po 21 kwietnia 2008 r. Ponownie zauważył, że samo wskazanie możliwości wykorzystania danego terenu w konkretny sposób nie przesądza jeszcze faktycznego potencjału nieruchomości. Określenie ekonomicznej opłacalności przedsięwzięcia w postaci domu spokojnej starości wykracza poza kompetencje biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

W konsekwencji wg Sądu Okręgowego omawiana opinia biegłego została uznana za wiarygodne źródło dowodowe i stanowiła podstawę czynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

Oprócz opinii biegłych, za wyjątkiem tej sporządzonej przez Z. K., która nie budziła wątpliwości sądu ani stron, pozwana kwestionowała ponadto moc dowodową dokumentów księgowych przedłożonych przez powodów. Podnosiła, że faktury i rachunki nie stanowią dowodu poniesienia konkretnych wydatków, a jedynie potwierdzają fakt wystawienia takich dokumentów. Jednakże sąd, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy, uznał, że G. F. i M. F. w istocie płacili zleceńobiorcom kwoty widniejące na fakturach i rachunkach. Należy bowiem mieć na względzie chociażby upływ czasu i brak generalnego obowiązku przechowywania przez tak długi okres dokumentów



finansowych. Nawet w przypadku rozliczeń podatkowych obowiązek taki wygasa już po upływie 5 lat od końca roku kalendarzowego, w którym poniesiono wydatek czy też uzyskano przychód z danego tytułu.

Pozostałe dowody, zarówno ze źródeł dokumentarnych jak i osobowych, zostały przez Sąd Okręgowy przyjęte bez zastrzeżeń, choć nie zawsze wykazywały takie okoliczności, na jakie powoływały je strony. W szczególności niedopuszczalnym było dokonanie ustaleń wartości nieruchomości na podstawie operatów szacunkowych sporządzonych na zlecenie poszczególnych stron. Uwaga ta dotyczy przede wszystkim ekspertyzy wykonanej przez G. M., która kilkakrotnie zawyżała szacunki wynikające z wszystkich pozostałych opinii biegłych i rzeczoznawców. Podkreślić jednak należy, że również szacunki zaprezentowane przez Agencję odbiegały istotnie od rzeczywistej wartości nieruchomości.

Wszystkie wyliczenia przedłożone przez strony miały charakter dokumentów prywatnych i odnosiły się do dziedziny wymagającej wiadomości specjalnych. Z uwagi na to, że spór koncentrował się w znacznej mierze właśnie wokół tej wartości, niezbędnym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Zagadnienie to zostało wyczerpująco omówione we wcześniejszej części niniejszego uzasadnienia.

W konsekwencji dowód z dokumentów w postaci operatów szacunkowych sporządzonych przez G. M. i na zlecenie Agencji Nieruchomości Rolnych potwierdził jedynie to, że takie opracowania powstały. Podobnie, pismo z 2 lipca 2008 roku, w którym jako koszt zakupu mieszkania dla J. i M. C. udowadnia jedynie, że jeden z poprzednich pełnomocników powodów przedstawił takie stanowisko. Niemniej wszystkie pozostałe dowody pochodzące z obu stron bezsprzecznie wskazywały, że kwota ta wynosiła 17.000 zł.

Sąd Okręgowy wskazał też, że nie podważa również wiarygodności zeznań świadka C. S. oraz powodów co do tego, że twierdził on, że miał zaoferował cenę za sprzedaż nieruchomości w wysokości 3.000.000 zł. Okoliczność ta nie może stanowić jednak podstawy określania wartości rynkowej obu działek położonych w S., albowiem nie odnosi się do faktycznie dokonanej transakcji. Ustalenia na etapie negocjacji nie są ostateczne. Nadto bez znajomości treści całej umowy trudno odnosić się jedynie do jej wycinka.

W swoich rozważaniach Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie pozwu zostało oparte na treści art. 415 k.c. ustanawiającego ogólną odpowiedzialność deliktową, a w zakresie roszczeń zgłaszanych w dalszej kolejności podstawę stanowił art. 226 § 1 k.c.-powództwo okazało się słuszne co do zasady, jednak dochodzone przez stronę powodową kwoty wymagały daleko idącej korekty. Specyficzna sytuacja faktyczna i prawna zaistniała w niniejszej sprawie skutkowałą ponadto koniecznością rozważenia częściowego zastosowania konstrukcji świadczenia nienależnego, co podnosiła pozwana.

Wg tego sądu jako oczywisty jawił się też związek przyczynowy pomiędzy niedochowaniem należytej staranności przez Agencję a poniesieniem szkody przez powodów. Przedmiotem sporu w odniesieniu do pierwszego roszczenia pozostała zatem jedynie jej faktyczna wysokość.

Sąd ten wskazał też, że z uwagi na odrębny charakter prawny obydwu działek stanowiących przedmiot umowy, z których jedna podlegała reżimowi właściwemu dla ochrony, a druga nie, zasadnym było rozpatrywanie zmiany ich wartości odrębnie. Pewne utrudnienie stanowiła okoliczność, że biegły W. S. stwierdził, że obecnie wartość działki numer (...) jest marginalna w stosunku do działki numer (...) i oszacował szukaną wartość łącznie. Tym niemniej przeznaczenie gospodarcze obu działek nie uległo, w ocenie Sądu, tak daleko idącej zmianie, by traktować je jako jedną całość. W tym zakresie Sąd nie podzielił zatem w pełni stanowiska zaprezentowanego przez biegłego. W umowie sprzedaży z dnia 19 grudnia 2001 r. cena sprzedaży działki numer (...) stanowiła 38 % wartości całej nieruchomości (33.414,09 zł z 87.000 zł). Dla dokonania obecnych obliczeń sąd przyjął zatem, że działka ta jest obecnie warta 58.320,26 zł, co stanowi 38% z kwoty 399.600 zł (szacunkowa wartość nieruchomości według stanu z dnia 21 kwietnia 2008 roku i cen obecnych). Odpowiednio, wartość działki numer (...) wynosi aktualnie 341.279,74 zł.

Wg tego sądu rozliczenie różnicy pomiędzy wartością działki numer (...) w chwili zawierania umowy przez strony i w czasie wyrokowania nie nastroczało większych trudności. Dla jej określenia wystraczające było przeprowadzenie

prostego odejmowania, w wyniku którego otrzymano kwotę 24.906,17 zł. Jest to strata poniesiona przez G. F. i M. F. przez to, że zawarli umowę, która okazała się być nieważna. Gdyby bowiem byli właścicielami tej części nieruchomości i sprzedali ją obecnie po cenach rynkowych, na skutek wzrostu jej wartości osiągnęliby zysk we wskazanej wysokości. Zmiana okoliczności pozbawiła ich jednak możliwości dokonania takiej transakcji.

W przypadku działki numer (...) rozliczenia komplikowały przyznane kupującym zniżki wynikające z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Faktyczna różnica pomiędzy wartością omawianej działki w obu istotnych dla sprawy momentach, obliczona jak w odniesieniu do działki numer (...), wynosi 287.693,83 zł.

Obniżka w kwocie 24.113,66 zł, stanowiąca 45 % wartości działki numer (...) została udzielona pod warunkiem, który został spełniony przez powodów G. F. i M. F.. Powodowie terminowo przeprowadzili prace konserwatorskie w parku za kwotę 29.013 zł. Gdyby umowa była zawierana obecnie, uzyskanie obniżki na takim poziomie wymagałoby poczynienia przez nich nakładów na kwotę 153.575,88 zł, bowiem warunkowana była ona procentowo, nie zaś kwotowo. Oprócz wskazanych już wydatków w kwocie 29.013 zł powodowie ponieśli również dalsze koszty prac konserwatorskich o wartości 38.430 zł i 76.860 zł. Dodatkowo udokumentowali dokonanie zapłaty sumy 103.700 zł za rozbiórkę czterech obiektów budowlanych, jednak obiektywny koszt tych robót, wynikający z opinii biegłego, wyniósł 10.288,11 zł. Łączna kwota tak ustalonych nakładów wyniosła zatem 154.591,11 zł, co uzasadnia przyjęcie, że również w aktualnych realiach powodowie uzyskaliby 45-procentową obniżkę na zakup omawianej działki. W konsekwencji różnica pomiędzy wartością tej części nieruchomości podlegająca zwrotowi na rzecz powodów powinna zostać pomniejszona w tym samym, 45-procentowym stosunku.

Podobnie wg Sądu Okręgowego ocenić należało kwestię obniżki w wysokości 5 %, która obecnie wyraża się kwotą 17.063,97 zł. W przypadku zawarcia tej umowy w 2015 roku G. F. i M. F. także skorzystaliby z obligatoryjnej redukcji ceny. Reasumując sąd ten uznał, że powodom z omawianego tytułu przysługuje kwota 24.906,17 zł stanowiąca różnicę pomiędzy wartością działki numer (...) w roku 2001 i obecnie oraz kwota 143.846,92 zł będąca równowartością połowy różnicy pomiędzy wartością działki numer (...) w tych datach z uwzględnieniem obniżek w łącznej 50-procentowej wysokości. Cała kwota należności głównej wyniosła zatem 168.753,09 zł. Co istotne, świadczenie z tego tytułu zostało w całości pokryte wpłatą dokonaną przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rachunek G. F. w dniu 14 grudnia 2010 roku (242.050,90 zł). Istniejące pomiędzy stronami kontrowersje co do sposobu zaliczenia tej kwoty utraciły zatem na znaczeniu.

Sąd Okręgowy zaakcentował, że na zakończenie tego wątku rozważań konieczne jest wyjaśnienie podstawy prawnej powyższego, spełnionego już zobowiązania. Dotychczas bowiem sprawa była rozpatrywana z punktu widzenia reżimu odpowiedzialności deliktowej. Rację ma jednak pełnomocnik pozwanej, że przynajmniej częściowo zastosowanie mają tu przepisy dotyczące świadczenia nienależnego. Konkretnie chodzi tu o przypadek, gdy świadczenie zostało spełnione w wykonaniu nieważnej umowy. W konsekwencji kwota 60.207,05 zł została zwrócona przez Agencję w oparciu o przepis art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Dopiero pozostała część stanowiła ściśle rozumiane odszkodowanie na podstawie art. 415 k.c.

Wymienione nakłady, w sumie 154,591,11 zł również podlegały zwrotowi, jednak na innej podstawie prawnej. Nieruchomość stanowiła przedmiot nieważnej umowy, co przełożyło się częściowo na nienależny charakter świadczenia, również w części właściwy do dokonania rozliczeń był tu reżim bezpodstawnego wzbogacenia z art. 408 § 1 i 2 k.c.

W pozostałym zakresie zastosowanie znalazł cytowany już art. 226 § 1 k.c.

Wszystkie nakłady zamykające się kwotą 154.591,11 zł miały charakter nakładów koniecznych. Do tej kategorii należy zaliczyć też koszty ekspertyzy technicznej (3.050 zł), koszty nabycia lokalu zamiennego dla J. i M. C. (17.000 zł) oraz podatki. Wymaga odnotowania, że strona powodowa wykazała poniesienie wydatków z tego ostatniego tytułu tylko do kwoty 1.169,40 zł, podczas gdy w pozwie dochodziła sumy 2.128,80 zł. Jednakże nie ze wszystkich przedłożonych dowodów wpłaty wynika, jakie sumy i na jaki cel zostały przez nich wydatkowane. Dodatkowo jako nadawca jednego

z przelewów na kwotę 255,70 zł wskazana została spółka cywilna (...), nieposiadająca udowodnionych związków z powodami. Wymienione okoliczności stanowiły o jedynie częściowym uwzględnieniu roszczeń z tego tytułu.

Całość nakładów poniesionych i wykazanych przez stronę powodową na nieruchomości (...) zamknęła się zatem sumą 175.810,51 zł.

Z uwagi na fakt, że G. F. i M. F. w okresie od 19 grudnia 2001 r. do 10 grudnia 2010 r. de facto korzystali z nieruchomości (...) bez tytułu prawnego, zasadnym co do istoty okazało się żądanie Agencji Nieruchomości Rolnych w W. dotyczące uwzględnienia w powyższych rozliczeniach wartości czynszu dzierżawnego, jaki powodowie byliby zobowiązani uiszczać. Świadczenie to wynosiłoby zgodnie z wyliczeniem pozwanej łącznie 14.874,69 zł.

Dobra wiara powodów G. F. i M. F. do czasu wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności umowy nie budzi wątpliwości. Samo wszczęcie wskazanego postępowania również nie było wystarczające do odebrania im tego przymiotu, szczególnie wobec istnienia domniemania dobrej wiary. Kwestia prawa własności została ostatecznie przesądzona dopiero w następstwie wydania wyroku sądu odwoławczego orzekającego w przedmiocie nieważności umowy z dnia 19 grudnia 2001 r., co miało miejsce w dniu 21 kwietnia 2008 roku. Dopiero od tej daty zasadnym stało się żądanie przez Agencję wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, co przełożyło się na kwotę 4.626,03 zł, obliczoną w oparciu o wykaz czynszu dzierżawnego sporządzonego przez pozwaną.

Powodowie domagali się ponadto zasądzenia dalszych poniesionych przez siebie kosztów, które zbiorczo nazwali nakładami.

Sąd Okręgowy przychylił się do żądania zwrotu kosztów zawarcia umowy z 19 stycznia 2001 roku w formie aktu notarialnego wynoszących 2.837,90 zł. Jako że sfinansowana przez nich w całości czynność prawna okazała się nieważna, koszty transakcyjne stanowiły składową szkodę. Okoliczność ta nie była zresztą kwestionowana przez stronę pozwaną.

Na tej samej podstawie G. F. i M. F. dochodzili zwrotu sumy 400 zł związanej z ustanowieniem zabezpieczenia w postaci weksli dotyczącego ewentualnych roszczeń Agencji o zwrot udzielonej obniżki na wypadek nieprzeprowadzenia w terminie prac konserwatorskich w określonej wysokości. Abstrahując od tego, że wysokość żądanej kwoty nie została w żaden sposób wykazana, roszczenie w tej części nie mogło zostać uwzględnione także co do zasady. Weksle in blanco wystawione przez powodów odnosiły się bowiem do niejako autonomicznego postanowienia umownego. Rozliczenia z tytułu obniżki ceny zostały zamknięte na początku 2006 roku. Zarówno w chwili ustanowienia zabezpieczenia w formie weksli, jak i wykonania zobowiązania przez powodów i zwrotu weksli nieważność umowy nie została jeszcze stwierdzona. W konsekwencji ówczesne rozliczenia nastąpiły w wykonaniu ważnej wówczas umowy i brak jest podstaw do kwestionowania słuszności i zasadności ustanowionych zabezpieczeń.

Powodowie zgłosili roszczenie w zakresie zwrotu kwoty 500 zł stanowiącej prowizję za udzielenie pożyczki gotówkowej w wysokości 50.000 zł, które to środki miały być przeznaczone na zakup nieruchomości. Brak jest jednak związku przyczynowego pomiędzy tym kosztem a zawarciem przez strony nieważnej umowy. Przede wszystkim należy bowiem zauważyć, że G. F. zaciągnęła to zobowiązanie bezpośrednio po wygraniu przetargu przez M. F., po czym uzyskane w ten sposób fundusze zostały niemal natychmiast w całości zwrócone. Okoliczność ta była podyktowana opóźnieniem w zawarciu umowy na skutek konieczności podziału działki numer (...) w realizacji prawnie uzasadnionych interesów rodziny D.. Gdyby zatem uwzględniać ten koszt jako szkodę powodów, wynikałaby ona z niezawarcia przez Agencję umowy tuż po przetargu, co wykracza poza zakres rozpoznawanej sprawy.

Jako kolejne roszczenie o charakterze odszkodowawczym powodowie wskazali uiszczoną przez siebie opłatę od apelacji w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy, wynoszącą 4.300 zł. Również w tym wypadku wg tego sądu pomiędzy tą stratą a działaniami pozwanej nie występuje adekwatny związek przyczynowy. Prowadzenie sporów sądowych, w tym na etapie postępowania odwoławczego, nie należy do kategorii zwykłych następstw zawarcia umowy. Ponadto in casu poniesienie tego wydatku nie było usprawiedliwione okolicznościami. Apelację od niekorzystnego dla stron umowy wyroku wniosła również Agencja Nieruchomości Rolnych w W., a z uwagi na łączące strony

współuczestnictwo jednolite jej czynności procesowe wywoływały skutek również w sferze praw i obowiązków G. F. i M. F.. Zarzuty zgłoszone przez wszystkich pozwanych były zbliżone, wobec czego działania powodów z niniejszego postępowania nie usprawiedliwiały obciążania drugiej strony kosztami.

Uzasadnienia nie znalazły ponadto wydatki poniesione przez powodów w związku ze sporządzeniem na ich zlecenie operatów szacunkowych wartości działek o numerach (...) oraz poniesionych nakładów. Wyceny te okazały się całkowicie nieprzydatne dla dokonania rozliczeń pomiędzy stronami z uwagi na kilkakrotne zawyżenie podanych wartości. Wątpliwa rzetelność pracy wykonanej przez rzeczoznawcę przemawia przeciwko uznaniu wywołanych w ten sposób kosztów za usprawiedliwione. Tym samym również te działania powodów nie powinny obciążać strony pozwanej.

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. uznała roszczenie co do kwoty 301,04 zł stanowiącej równowartość kosztów dokonania przez powoda zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości w formie przelewów. Wskazane wydatki należały do kosztów transakcyjnych, w związku z czym trafnie zostały uwzględnione jako szkoda powodów.

Pozwana uznała również częściowo roszczenie dotyczące odsetek od tych przelewów. Jednakże z żądanej kwoty 89,16 zł uwzględniła tylko 16,56 zł. Uzasadnieniem tego stanowiska była okoliczność, że powodowie odnosili się do stopy odsetek ustawowych, zaś zdaniem Agencji obiektywnym miernikiem powinna być stopa inflacji. Sąd I instancji przychylił się do koncepcji pozwanej, oddalając powództwo w zakresie tego roszczenia co do kwoty ponad uznane 16,56 zł.

G. F. i M. F. domagali się ponadto kwoty 17.890,36 zł mającej stanowić rekompensatę z tytułu straty polegającej na utracie wartości siły nabywczej pieniądza za okres dzielący datę wpłaty ceny sprzedaży z datą zawarcia umowy z 19 grudnia 2001 roku. Wysokość roszczenia ponownie została określona w odniesieniu do odsetek ustawowych, nie zaś do wskaźników inflacyjnych. Okoliczność ta, nawet przy uznaniu słuszności żądania co do zasady, musiałaby skutkować korektą wysokości uwzględnionej kwoty. Niemniej szkoda, na którą powołuje się strona powodowa, została uwzględniona we wzroście wartości całej nieruchomości, wobec czego ponowne jej zasądzenie prowadziłoby do nieuzasadnionego wzbogacenia powodów.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że spośród wszystkich wyżej omówionych roszczeń zasadne okazały się następujące świadczenia: kwota 168.753,09 zł z tytułu odszkodowania związanego z wzrostem wartości nieruchomości objętej nieważną umową sprzedaży, kwota 175.810,51 zł z tytułu nakładów poniesionych przez posiadaczy samoistnych, pomniejszona jednak o kwotę 4.626,03 zł stanowiącą równowartość wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy w okresie, w którym posiadacze nie pozostawali już w dobrej wierze, co ostatecznie daje sumę 171.184,48 zł, kwota 2.837,90 zł z tytułu kosztów zawarcia nieważnej umowy w formie aktu notarialnego.

W świetle powyższych wyliczeń Agencja Nieruchomości Rolnych w W. była obowiązana do zapłaty na rzecz G. F. i M. F. kwoty 342.775,47 zł. Wpłata sumy 242.050,90 zł dokonana w dniu 14 grudnia 2010 r. pomniejszyła tę należność, w związku z czym zasądzona została uzupełniająca kwota 100.724,57 zł. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu, zaś w zakresie kwoty 242.050,90 zł, co do której pozew został skutecznie cofnięty, umorzeniu na podstawie art. 355 k.p.c.

Zgodnie z treścią art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Art. 481 § 2 zd. pierwsze k.c. stanowi, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Na podstawie przytoczonych przepisów roszczenie powodów dotyczące odsetek od zasądzonej kwoty od dnia 21 kwietnia 2008 r. do dnia zapłaty okazało się uzasadnione, z niewielką korektą dotyczącą daty początkowej naliczania odsetek od kwoty 132 zł z tytułu podatku za pierwsze dwa kwartały 2010 roku uiszczanego dopiero 13 lipca 2010 roku. W pozostałym zakresie roszczenia powodów stały się wymagalne od chwili prawomocnego stwierdzenia nieważności umowy, to jest od dnia 21 kwietnia 2008 roku.

Powodowie wygrali sprawę w 10,6 %, zaś pozwana w 89,4 %. W takim stosunku wg sądu I instancji powinno nastąpić pomiędzy stronami wzajemne rozliczenie kosztów procesu, stosownie do treści art. 100 zd. pierwsze k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w części dotyczącej:

punktu 3 w zakresie jakim Sąd Okręgowy oddalił ich żądanie ponad kwotę 100.724,57 zł zaskarżając przedmiotowy wyrok do kwoty 700.000.00 zł., zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c, co w konsekwencji doprowadziło do obrazy art. 175 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2015 Rok, Nr 1774 t. j.), poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, zaniechaniu wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dowolnej jego ocenie, które to uchybienie ma wpływ na treść rozstrzygnięcia, a związane jest ze stwierdzeniem, że materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie, a w szczególności, że sporządzone przez biegłego sądowego W. S.: pisemna opinia o wartości nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości S., jednostka ewidencyjna S. - obszar wiejski, obręb ewidencyjny numer (...), działka ewidencyjna numer (...) z dnia 9 maja 2015 roku; pisemna opinia uzupełniająca z dnia 21 lipca 2015 roku; oraz ustna uzupełniająca opinia z dnia 16 grudnia 2015 roku, jest zgodna z przepisami prawa, a w szczególności art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce oraz zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, a co za tym idzie może stanowić podstawę określenia należnego powodom odszkodowania w niniejszej sprawie, podczas gdy przedmiotowa pisemna opinia z dnia z dnia 9 maja 2015 roku, pisemna opinia uzupełniająca z dnia 21 lipca 2015 roku oraz ustna uzupełniająca opinia z dnia 16 grudnia 2015 roku są niezgodne z przepisami prawa, a w szczególności art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce, zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, właściwymi dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, a co za tym idzie nie może stanowić podstawy określenia należnego powodom odszkodowania w niniejszej sprawie.

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. co w konsekwencji doprowadziło do obrazy art. 278 § 1 k.p.c, poprzez błędną wykładnię, co polegało na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, zaniechaniu wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dowolnej jego ocenie, które to uchybienie ma wpływ na treść rozstrzygnięcia, a związane jest ze stwierdzeniem, że materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie, a w szczególności, że sporządzone przez biegłego sądowego W. S.: pisemna opinia o wartości nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości S., jednostka ewidencyjna S. - obszar wiejski, obręb ewidencyjny numer (...), działka ewidencyjna numer (...) z dnia 9 maja 2015 roku; pisemna opinia uzupełniająca z dnia 21 lipca 2015 roku; oraz ustna uzupełniająca opinia z dnia 16 grudnia 2015 roku, w związku z koniecznością zasięgnięcia przez Sąd I instancji wiadomości specjalnych, są spójne i logiczne, w związku dokonywaną w niniejszej sprawie oceną wartości nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości S., jednostka ewidencyjna S. - obszar wiejski, obręb ewidencyjny numer (...), działka ewidencyjna numer (...) i jako takie mogą stanowić podstawę określenia należnego powodom odszkodowania, podczas gdy mimo konieczności uzyskania wiedzy specjalnej Sad I instancji samodzielnie czynił w tym zakresie ustalenia, polegające w szczególności na nie podzieleniu stanowiska biegłego sądowego w zakresie oszacowanej łącznie wartości działek ewidencyjnych o numerach: (...) i (...), z uwagi na brak zmiany przeznaczenia gospodarczego działki o numerze ewidencyjnym (...).

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 236 k.p.c, art. 240 k.p.c, co finalnie dokonało obrazy art. 3 k.p.c, poprzez ich niezastosowanie, w wyrażające się w: braku wydania postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego pozwalającej na wydanie w przedmiotowej sprawie opinii o szacunkowej o wartości nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości S., jednostka ewidencyjna S. - obszar wiejski, obręb ewidencyjny numer (...), działka ewidencyjna numer (...); braku zmiany postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 10 października 2011 roku, sygn. akt I C 1173/10, w zakresie punktu 1, o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej

stanowiącej działki numer (...) o łącznym obszarze 2,8177 ha, położonej w obrębie S., gmina S.: według cen i stanu w/w nieruchomości w dniu 21 kwietnia 2008 roku; według stanu i cen rynkowych z dnia 10 grudnia 2010 roku; według stanu w dniu 21 kwietnia 2008 roku i aktualnych cen rynkowych.

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 279 k.p.c, co finalnie dokonało obrazy art. 3 k.p.c, poprzez jego niezastosowanie, w związku z wyborem przez Sąd Okręgowy w Szczecinie biegłego sądowego w osobie W. S., podczas gdy Sąd I instancji w związku z ponownym przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego sądowego stosownie do treści punktu 1 postanowienia z dnia 10 października 2011 roku, sygn. akt I C 1173/10, o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej stanowiącej działki numer (...) o łącznym obszarze 2,8177 ha, położonej w obrębie S., gmina S.: według cen i stanu w/w nieruchomości w dniu 21 kwietnia 2008 roku; według stanu i cen rynkowych z dnia 10 grudnia 2010 roku; według stanu w dniu 21 kwietnia 2008 roku i aktualnych cen rynkowych, winien był wysłuchać wniosku stron co do liczby biegłych i ich wyboru.

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c, w związku z pominięciem wniosku dowodowego przez Sąd I instancji o dopuszczenie dowodu z opinii właściwej Komisji Arbitrażowej, celem oceny prawidłowości sporządzenia przedmiotowego operatu szacunkowego przez biegłego sądowego W. S., co doprowadziło finalnie do obrazy art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, zaniechaniu wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dowolnej jego ocenie, które to uchybienie ma wpływ na treść rozstrzygnięcia, a związane jest ze stwierdzeniem, że materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie, a w szczególności, że sporządzone przez biegłego sądowego W. S.: pisemna opinia o wartości nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości S., jednostka ewidencyjna S. - obszar wiejski, obręb ewidencyjny numer (...), działka ewidencyjna numer (...) z dnia 9 maja 2015 roku; pisemna opinia uzupełniająca z dnia 21 lipca 2015 roku; oraz ustna uzupełniająca opinia z dnia 16 grudnia 2015 roku, jest zgodna z przepisami prawa, a w szczególności art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce oraz zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości, a co za tym idzie może stanowić podstawę określenia należnego powodom odszkodowania w niniejszej sprawie, podczas gdy przedmiotowa pisemna opinia z dnia z dnia 9 maja 2015 roku, pisemna opinia uzupełniająca z dnia 21 lipca 2015 roku oraz ustna uzupełniająca opinia z dnia 16 grudnia 2015 roku są niezgodne z przepisami prawa, a w szczególności art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce, zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, właściwymi dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, a co za tym idzie nie może stanowić podstawy określenia należnego powodom odszkodowania w niniejszej sprawie.

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c, poprzez brak wskazania w pisemnym uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2015 roku: dlaczego pominął finalnie składany kilkakrotnie wniosek o dopuszczenie dowodu, w oparciu o dyspozycję art. 157 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z opinii właściwej Komisji Arbitrażowej, celem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego sądowego W. S.; dlaczego obciążył solidarnie powodów w 89,4 % kosztów sądowych, w części dotyczącej opłaty od pozwu ponad kwotę 5.000,00 zł.

Nadto, z ostrożności procesowej powodowie wskazali zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. co pośrednio doprowadziło do obrazy art. 102 k.p.c, 240 k.p.c. oraz art. 102 ust 1 ustawy z dnia z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów odnoszących się do oceny sytuacji materialnej, majątkowej i rodzinnej powodów G. F. i M. F., co doprowadziło wbrew zasadom logiki do bezpodstawnego przyjęcia, iż powodowie są w stanie ponieść koszty sądowe w części dotyczącej opłaty od pozwu ponad kwotę 5.000,00 zł, bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i swojej rodziny, podczas gdy G. F. i M. F. nie są w stanie ponieść kosztów sądowych w zaskarżonej części bez uszczerbku utrzymania koniecznego dla siebie i swojej rodziny. Istotnym jest wskazanie, iż z treści uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2015 roku, nie wynika zmiana postanowienia z dnia 24 stycznia 2011 roku

Sądu Okręgowego w Szczecinie, I Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt I C 1173/10, na podstawie którego zwolnił powodów od opłaty od pozwu ponad kwotę 5.000,00 zł.

W oparciu o powyżej zarzuty wnieśli o zmianę w zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwoty 700.000,00 zł , czyli dodatkowo sumy 599.275,43 zł , ponad kwotę zasądzoną wraz z należnymi odsetkami liczonymi od dnia 21 kwietnia 2008 roku;

Ewentualnie wnieśli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji zawarto rozwinięcie argumentacji co do poszczególnych zarzutów i wniosków.

Apelację od przedmiotowego wyroku wniosła również pozwana, zaskarżając go w całości i zarzucając mu :

1. Naruszenie prawa procesowego poprzez :

1.1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż :

a) powodowie ponieśli nakłady w postaci prac konserwatorskich zabytkowego parku znajdującego się na działce nr (...) położonej w S. przeprowadzonych w okresie od października 2003 do czerwca 2004 r. na łączną kwotę 115.920,00 zł,

b) powodowie wypłacili Państwu M. i J. C. kwotę 17.000,00 zł na poczet ceny nabycia wybranego przez nich mieszkania,

1.2. naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez nieuprawnione w świetle zgromadzonego materiału dowodowego przyjęcie, iż :

a) powodowie ponieśli nakłady w postaci prac konserwatorskich zabytkowego parku znajdującego się na działce nr (...) położonej w S. przeprowadzonych w okresie od października 2003 r. do czerwca 2004 r. na łączną kwotę 115.920,00 zł,

b) powodowie wypłacili Państwu M. i J. C.

kwotę 17.000,00 zł na poczet ceny nabycia wybranego przez nich mieszkania,

Z ostrożności procesowej pozwana zarzuciła:

1.3. brak wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy poprzez zaniechanie wyjaśnienia, czy nakłady w postaci prac konserwatorskich zabytkowego parku znajdującego się na działce nr (...) położonej w S. przeprowadzonych w okresie od października 2003 do czerwca 2004 roku miały charakter nakładów koniecznych,

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 226 § 1 k.c. poprzez kwalifikację kwoty 17.000,00 zł jako nakładu koniecznego,

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 415 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie w przedmiotowej sprawie,

3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 363 § 2 w związku z art. 481 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie przejawiające się tym, iż sąd uznał, iż roszczenie powodów stało się wymagalne w dniu w dniu 21 kwietnia 2008 r. pomimo przyjęcia wartości rynkowej nieruchomości według stanu na dzień 21 kwietnia 2008 i cen z dnia 9 maja 2015 r.

W oparciu o powyższe wniosła o zmianę wyroku, oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji zawarto rozwinięcie argumentacji co do poszczególnych zarzutów i wniosków.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacje wywiedzione przez obie strony okazały się o tyle zasadne, że dokonana w ich wyniku kontrola instancyjna orzeczenia wydanego przez Sąd Okręgowy, skutkowałą jego uchyleciem.

Orzekając w sprawie Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że obecnie sąd odwoławczy nie ogranicza się do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a kontrolując prawidłowość zaskarżonego orzeczenia, pełni również funkcję sądu merytorycznego, który może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w I instancji.

Jednakże chociaż w myśl art. 382 k.p.c. postępowanie apelacyjne ma jak to już wskazano powyżej charakter merytoryczny i w tym znaczeniu jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji, konieczne jest zapewnienie instancyjności postępowania, gwarantowanej przez art. 176 ust. 1 Konstytucji RP. Oznacza to, że sąd drugiej instancji nie może zastępować własnym orzeczeniem orzeczenia sądu pierwszej instancji, gdyż mogłoby to doprowadzać do sytuacji, w których sąd odwoławczy orzekałby jako jedna i ostateczna instancja (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2007 r. III UK 20/07, OSNP 2008/ 17-18/264).

Z drugiej jednak strony rozważając rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy Sąd Odwoławczy miał na uwadze iż zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. sąd drugiej instancji obligatoryjnie uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w razie stwierdzenia nieważności postępowania (§ 2) a fakultatywnie - może uchylić zaskarżony wyrok i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (§ 4). Jakkolwiek skorzystanie ze sposobu rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c. pozostawiono uznaniu sądu drugiej instancji, to możliwość uchylecia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania jest ograniczona do sytuacji, gdy sąd ten uzna apelację za zasadną merytorycznie i jednocześnie stwierdzi brak podstaw do wydania orzeczenia reformatoryjnego. Innymi słowy, rozstrzygnięcie o uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania następuje w razie stwierdzenia takich wad orzeczenia w postępowaniu sądu pierwszej instancji, których sąd drugiej instancji nie może sam usunąć, wydając wyrok reformatoryjny. Oznacza to, że w pierwszej kolejności sąd drugiej instancji powinien dokonać zmiany orzeczenia sądu pierwszej instancji (orzec reformatoryjnie), a dopiero w dalszej kolejności - w razie wystąpienia przesłanek powołanych w art. 386 § 2 lub § 4 k.p.c. - uchylić wyrok i przekazać sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (orzec kasatoryjnie). Prowadzenie przez sąd drugiej instancji uzupełniającego postępowania dowodowego i orzekanie reformatoryjne powinny stanowić regułę, albowiem przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania znacznie przedłuża czas postępowania dowodowego.

Jednakże w niniejszej sprawie nie było możliwości wydania orzeczenia reformatoryjnego z uwagi na nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy - sporządzenie uzasadnienia niezgodnie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c., a uchybienia tego Sądu nie mogły być sanowane w postępowaniu odwoławczym

Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy zawarte w przedstawionym wyżej przepisie dotyczy nierozpoznania istoty roszczenia będącego podstawą powództwa, czy też wniosku. Nie może być ono kojarzone z rozpoznaniem wyłącznie kwestii formalnych. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 lipca 1998 r. (sygn. akt I CKN 804/97, Lex 151644) wskazał, że nierozpoznanie istoty sprawy oznacza brak merytorycznego rozpoznania zgłoszonych w sprawie roszczeń, to znaczy zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania, albo pominięcie merytorycznych zarzutów (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 września 1998 r., sygn. akt II CKN 896/98, wyroku z dnia 23 września 1998 r., sygn. akt II CKN 897/98, OSNC 1999/1/22, w postanowieniu z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt II CZ 141/12, LEX nr 1288649). Takie także stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 września 2002 r. (sygn. akt IV CKN 1298/00) podnosząc, iż pojęcie istoty sprawy, o którym mowa w art. 386 § 4 k.p.c. dotyczy jej aspektu materialnego i w tej jedynie płaszczyźnie może być oceniany zarzut jej nierozpoznania. Będzie ono zachodzić wówczas, gdy sąd nie zbadał podstawy materialnej pozwu, jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i w swoim rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest przedmiotem sprawy. W wyroku z dnia 22 kwietnia 1999 r. (sygn. akt II UKN 589/98, OSNP 2000/12/483) Sąd Najwyższy wskazał, iż oceny, czy sąd I instancji rozpoznał istotę



sprawy dokonuje się na podstawie z jednej strony analizy żądań pozwu, a z drugiej przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. W doktrynie utrwalony jest pogląd, że treścią powództwa, czy też wniosku jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 26 listopada 2012 r. (sygn. akt III SZ 3/12, LEX nr 1232797) w sposób syntetyczny wskazał, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji: 1) rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy; 2) zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania; 3) pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę; 4) rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie; 5) nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutuujących na zasadność roszczenia powoda.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Nierozpoznanie istoty sprawy jest wadą postępowania, którą Sąd Odwoławczy obowiązany jest badać z urzędu w ramach dokonywania kontroli orzeczenia w postępowaniu apelacyjnym. Możliwość uchylenia wyroku o przekazania sprawy do ponownego rozpoznania istnieje wtedy, gdy stwierdzone są takie wady postępowania, których sąd drugiej instancji nie może sam usunąć, wydając wyrok reformacyjny. Dopiero, gdy brak jest możliwości zmiany orzeczenia sądu pierwszej instancji, sąd odwoławczy może wyrok uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania.

Nieczęsto zdarza się sytuacja, kiedy orzeczenie Sądu pierwszej instancji uniemożliwia kontrolę instancyjną sądowi odwoławczemu.

Jednakże w niniejszej sprawie nie było możliwości wydania orzeczenia reformacyjnego z uwagi na sposób sporządzenia uzasadnienia, który uniemożliwił dokonanie oceny, czy Sąd Okręgowy faktycznie rozpoznał istotę sprawy.

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Na wskazanie podstawy faktycznej składa się ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Znaczenie uzasadnienia orzeczenia sądu wyraża się jednak w nie tylko w wyjaśnieniu stronom przyczyn podjęcia przyjętego stanowiska, uznania twierdzeń i zarzutów za trafne lub bezzasadne, przekonaniu ich, co do trafności wykładni i subsumcji w zakresie zgodności orzeczenia z prawem, ale również umożliwieniu przeprowadzenia kontroli apelacyjnej albo kasacyjnej. Porządkująca rola uzasadnienia wymaga doprowadzenia do spójności i logicznej całości podstawy faktycznej i prawnej orzeczenia wydawanego na danym etapie postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 2014 r., sygn. akt IV CZ 82/14, Lex 1598711).

Należy również przypomnieć, że wydając rozstrzygnięcie, Sąd Okręgowy zobowiązany jest do wyjaśnienia motywów, którymi kierował się przy wydawaniu rozstrzygnięcia. Jeżeli zaś uzasadnienie nie zawiera prawidłowych ustaleń faktycznych, nie wskazuje na dowody, które stanowiły podstawę rozważań, jak też brak jest wskazania, którym dowodom sąd orzekający w sprawie odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, niezbędne jest uchylenie zaskarżonego orzeczenia do ponownego rozpoznania, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M.Prawn. 2007/17/930).

Jednakże istotne jest też i to, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być skutecznym zarzutem apelacji wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2001 r. naruszenie przepisu, określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 k.p.c.), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są

tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (sygn. akt V CKN 606/00, Lex nr 53116). Zarzut naruszenia omawianego przepisu może być usprawiedliwiony tylko w tych przypadkach, w których treść uzasadnienia, niedostatecznie jasno ustalony stan faktyczny uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 15 lipca 2011 r., sygn. akt I UK 325/10, LEX nr 1217295, z 27 czerwca 2001 r., z 5 września 2001 r., I PKN 615/00, sygn. akt OSNP 2003/15/352).

Niedostatecznie jasno ustalony stan faktyczny może uniemożliwiać dokonanie oceny wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2011 r., sygn. akt II UK 346/10), a tym samym uzasadniać zarzut naruszenia prawa materialnego, gdyż o jego prawidłowym zastosowaniu można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tego zastosowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2004 r., sygn. akt V CK 92/04).

Wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku polega natomiast na wskazaniu nie tylko przepisów prawa, ale także na wyjaśnieniu, w jaki sposób wpływają one na treść rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., sygn. akt I CSK 581/10).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu swojego postanowienia z 30 stycznia 2015 r., sygn. III CSK 123/14 wskazał, że w judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Istotnym jest na ile uchybienia w konstrukcji uzasadnienia wywierają wpływ na wynik sprawy, oraz czy na jego podstawie możliwe jest odtworzenie przesłanek, którymi kierował się Sąd I instancji wydając rozstrzygnięcie w sprawie. Stopień szczegółowości argumentacji Sądu wyznaczają przede wszystkim okoliczności doniosłe dla rozstrzygnięcia sprawy.

Nieustosunkowanie się w treści uzasadnienia wyroku do powyższych kwestii uniemożliwia stronom postępowania skuteczne odniesienie się do nich oraz stanowić może o faktycznym braku możliwości oceny prawidłowości motywów rozstrzygnięcia przez Sąd wyższej instancji. Sąd ma bowiem obowiązek wynikający z przepisów takiego wytłumaczenia motywów rozstrzygnięcia, by w wyższej instancji mogła zostać oceniona jego prawidłowość. Braki w uzasadnieniu uniemożliwiające odczytanie motywów rozstrzygnięcia są wystarczającym powodem uchylenia werdyktu i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia (por. orzeczenie SN z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07).

Analizując uzasadnienie Sądu Okręgowego stwierdzić należy, że niestety nie spełnia ono wyżej wymienionych i opisanych standardów, a przez to nie sposób jest przeprowadzić tego rodzaju operacji, która pozwoliłaby na merytoryczną ocenę przesłanek, którymi kierował się ten sąd wydając w sprawie rozstrzygnięcie.

Jednocześnie braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i sposobie dokonania oceny prawnej zawartej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje w części nieujawniona, a w pozostałej ujawniona w sposób praktycznie uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej.

Powodowie w swojej apelacji podnieśli m.in., że doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w pisemnym uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2015 roku, dlaczego pominął finalnie składany kilkakrotnie wniosek o dopuszczenie dowodu, w oparciu o dyspozycję art. 157 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z opinii właściwej Komisji Arbitrażowej, celem oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego sądowego W. S..

Powodowie wnieśli też o ewentualne uchylenie w zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podali, że sąd I instancji w zakresie poczynionej oceny dowodów, zachowuje się nielogicznie i w sposób sprzeczny ze swoimi wcześniejszymi postanowieniami, gdyż z jednej strony w pełni akceptuje poczynione ustalenia w oparciu o przedłożoną do akt sprawy opinię przez biegłego sadowego W. S., a z drugiej zaś neguje poczynione w niej ustalenia przez biegłego sadowego w zakresie oszacowanej łącznie wartości działek ewidencyjnych o numerach: (...) i (...), z uwagi na brak zmiany przeznaczenia gospodarczego działki o numerze ewidencyjnym (...).

Dodali też, że uzasadnienie wyroku nie zawiera w swojej treści wskazania dlaczego pomimo kilkukrotnego wniosku strony powodowej o dopuszczenie dowodu, w oparciu o dyspozycję art. 157 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z opinii właściwej Komisji Arbitrażowej, celem oceny prawidłowości sporządzenia przedmiotowego operatu szacunkowego przez biegłego sadowego W. S., mimo licznie postawionych zarzutów opracowaniu biegłego sądowego został pominięty przez sąd I instancji.

Analiza uzasadnienia Sądu Okręgowego wskazuje, że jego niedostatki obejmują zarówno ustalenia stanu faktycznego jak i same rozważania.

W stanie faktycznym nie wyeksponowano tych wszystkich zapisów umowy sprzedaży nieruchomości z 19 grudnia 2001 roku, które miały istotne znaczenie dla oceny zasadności żądań powodów.

Mianowicie nie odniesiono się wcale do zapisów § 7 umowy, zgodnie z którym kupujący zobowiązali się do poniesienia nakładów na przedmiotową nieruchomość zgodnie z zakresem rzeczowym zaleconym przez służbę konserwatorską, w terminie 4 lat i przedłożenia sprzedającej dokumentów potwierdzających zakres wykonanych prac, zaopatrzonych w stosowną opinię wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Podobnie się ma do § 10 umowy, w myśl którego powodowie zobowiązali się do przestrzegania przepisów o ochronie dóbr kultury w stosunku do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, do należytego utrzymania zabytkowego zespołu i do wykorzystywania go zgodnie z programem użytkowym, uzgodnionym z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Nadto w stanie faktycznym wskazano, że w lutym 2002 roku M. N. działająca z upoważnienia M. F. zwróciła się do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. o wyrażenie zgody na wstępne czyszczenie parku obejmujące m. in. usunięcie samosiewów drzew oraz jego ogrodzenia, a zgoda została udzielona decyzją z dnia 28 lutego 2002 roku.

Również podano, że na przełomie marca i kwietnia 2005 r. (...) sporządziło na zlecenie M. F. inwentaryzację zieleni i gospodarki drzewostanem w zabytkowym parku w S. za kwotę 6.500 zł., a w toku dalszych prac wykonawczyni występowała o kolejne zezwolenie na usunięcie części drzew i krzewów w dniu 9 czerwca 2005 r., decyzji z dnia 14 czerwca 2005 r. uzyskała ich akceptację - w piśmie z dnia 29 listopada 2005 r., powodowie poinformowali Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w S. o wycince drzewostanu zgodnie z uzyskanymi pozwoleniami, wskazując jako wykonawcę firmę (...) E. K.. Dodano też, że w piśmie z dnia 7 grudnia 2005 r. powodowie poinformowali Agencję Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w S. o wykonaniu następujących prac na działce numer (...) w S.: wykonanie opracowania "Inwentaryzacja zieleni i gospodarka drzewostanem w zabytkowym parku w S., gm. S.", pielęgnacja zieleni na terenie parku, pielęgnacja zieleni polegająca na cięciu koron oraz wycince drzew na terenie parku.

Natomiast Sąd Okręgowy wskazując, że w okresie od października do grudnia 2003 r. na terenie nieruchomości nabytej przez powodów firma E. K.(...) przeprowadziła prace konserwatorskie w zabytkowym parku, za które wystawiono fakturę na kwotę 38.430 zł., dalsze prace konserwatorskie prowadzone były przez całe pierwsze półrocze

2004 roku i zostały objęte fakturą opiewającą na sumę 78.860 zł.- w żaden sposób nie podał, czy powodowie występowali do właściwego organu o wymaganą, stosowną zgodę, tak jak to ustalił odnośnie 2002 i 2005 roku.

Następnie nie powiązał tych faktów z przytaczanymi powyżej zobowiązaniami powodów wynikających z umowy sprzedaży oraz właściwymi regulacjami prawnymi w zakresie ochrony zabytków i nie objął takiej całości swoimi rozważaniami w zakresie zasadności żądań powodów, co do zwrotu nakładów na nieruchomości.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu rozważań wskazał, że wszystkie nakłady zamykające się kwotą 154.591,11 zł miały charakter nakładów koniecznych – jednakże na próżno szukać w nim choć cienia argumentacji sądu przemawiającej za słuszością takiego jego stanowiska .

Powyższe miało fundamentalne znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności żądania zwrotu nakładów w świetle przytoczonej przez Sąd Okręgowy podstawy prawnej z art. 226 § 1 k.c., w myśl którego samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych oraz z art. 408 § 1 k.c. zgodnie z którym zobowiązany do wydania korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął.

Nie poczyniono też jakichkolwiek rozważań na temat faktycznego ich poniesienia przez powodów oraz ewentualnego ich rzeczywistego zakresu.

Sąd I instancji ( nie wiedząc czemu uczynił to w ustaleniach stanu faktycznego, a nie w samych rozważaniach ) podał, że pozwana kwestionowała moc dowodową dokumentów księgowych przedłożonych przez powodów podnosząc , że faktury i rachunki nie stanowią dowodu poniesienia konkretnych wydatków, a jedynie potwierdzają fakt wystawienia takich dokumentów.

Ustosunkowując się do tego sąd ten ograniczył się jedynie do podania, że przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy ( nie podał, co się kryje pod tym jakże enigmatycznym i w praktyce nic nie znaczącym zwrotem ), uznał, że G. F. i M. F. w istocie płacili zleceńbiorcom kwoty widniejące na fakturach i rachunkach, należy bowiem mieć na względzie chociażby upływ czasu i brak generalnego obowiązku przechowywania przez tak długi okres dokumentów finansowych.

Jednocześnie dodał, że osobną kwestią pozostaje jednak uzasadnienie tych kosztów, co jednak będzie przedmiotem dalszych rozważań – niestety na próżno jednak ich szukać w owych dalszych rozważaniach.

Jest to tym bardziej karygodne i niezrozumiałe zachowanie sądu I instancji, że pozwana już w odpowiedzi na pozew podniosła, że nie uznaje roszczeń powodów ani co do zasady, ani co do wysokości, a w piśmie z 28.02.2011r. wskazała, że faktury przedłożone do pozwu nr (...) i nr (...) nie stanowią dowodu na to, że rzeczywiście wykonane zostały w okresie od października 2003 do czerwca 2004 roku (k-235), że powodowie nie wykazali zakresu prac konserwatorskich, których dokonali w okresie 2003-2004 rok, jednocześnie pozwana precyzyjnie wskazała, że jest to niezbędne z dwóch powodów tj. kwestionowania przez nią związku przyczynowego pomiędzy ich zakresem a wysokością wynagrodzenia wskazanych w przytoczonych wyżej fakturach oraz, że istotnym jest określenie, czy rzekome nakłady były nakładami koniecznymi, czy też użytecznymi lub zbytkowymi (k- 236).

Nadto powyższe zagadnienie było przedmiotem kontrowersji pomiędzy stronami procesu i ożywionej wymiany zdań, czego dowodem były m.in. pisma procesowe powodów z : 7.03.2011 (k-276), 6.04.2011 (k-334), 13.06.2011 (k-451) oraz pozwanej z : 23.03.2011 (k-290), 30.05.2011 (k-394), 25.07.2011 (k-461).

Sąd Okręgowy nie usystematyzował w stanie faktycznym całej korespondencji przedsądowej powodów kierowanej do pozwanej ( i nie tylko do niej) i nawiązującej do problematyki nakładów (np. pisma z: 18.02.2002 (k-342),

9.06.2005 (k-362), 29.11.2005 (k-364), 7.12.2005 (k-366), 2.07.2008 (k-308), 7.05.2009 (k-300), 7.12.2009 (k-299), a następnie nie poddał jej w swoich rozważaniach porównawczej analizie z procesowymi twierdzeniami i żądaniami powodów w tym zakresie w aspekcie wiarygodności zarówno ich poniesienia przez powodów jak i samego zakresu tychże nakładów.

Nawiązując jeszcze do problematyki nakładów, to Sąd Okręgowy podał, że:

„wymienione nakłady, w sumie 154,591,11 zł również podlegały zwrotowi, jednak na innej podstawie prawnej. Nieruchomość stanowiła przedmiot nieważnej umowy, co przełożyło się częściowo na nienależny charakter świadczenia, również w części właściwy do dokonania rozliczeń był tu reżim bezpodstawnego wzbogacenia. Zgodnie z art. 408 § 1 k.c. zobowiązany do wydania korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania; może jednak zabrać te nakłady, przywracając stan poprzedni. Art. 408 § 2 k.c. precyzuje, że kto czyniąc nakłady wiedział, że korzyść mu się nie należy, ten może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania. W pozostałym zakresie zastosowanie znalazł cytowany już art. 226 § 1 k.c.

(...) Reasumując, spośród wszystkich wyżej omówionych roszczeń zasadne okazały się następujące świadczenia: kwota 168.753,09 zł z tytułu odszkodowania związanego z wzrostem wartości nieruchomości objętej nieważną umową sprzedaży, kwota 175.810,51 zł z tytułu nakładów poniesionych przez posiadaczy samoistnych, pomniejszona jednak o kwotę 4.626,03 zł stanowiącą równowartość wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy w okresie, w którym posiadacze nie pozostawali już w dobrej wierze, co ostatecznie daje sumę 171.184,48 zł, kwota 2.837,90 zł z tytułu kosztów zawarcia nieważnej umowy w formie aktu notarialnego”.

Z powyższego zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można ustalić, co sąd I instancji miał na myśli podając, że nakłady w sumie 154,591,11 zł również podlegały zwrotowi, jednak na innej podstawie prawnej, nieruchomość stanowiła przedmiot nieważnej umowy, co przełożyło się częściowo na nienależny charakter świadczenia, również w części właściwy do dokonania rozliczeń był tu reżim bezpodstawnego wzbogacenia (wskazano regulację z art. 408 § 1 i 2 kc), w pozostałym zakresie zastosowanie znalazł cytowany już art. 226 § 1 kc – nie do zdekodowania jest, które nakłady, w jakiej konkretnie wysokości i dlaczego wg tego sądu podlegały zwrotowi na podstawie art. 408 kc (i z którego paragrafu tego przepisu), a które na podstawie art. 226 § 1 kc.

Sąd Okręgowy podał też, że oprócz wydatków w kwocie 29.013 zł powodowie ponieśli również dalsze koszty prac konserwatorskich o wartości 38.430 zł i 76.860 zł, a dodatkowo udokumentowali dokonanie zapłaty sumy 103.700 zł za rozbiórkę czterech obiektów budowlanych, jednak obiektywny koszt tych robót, wynikający z opinii biegłego, wyniósł 10.288,11 zł.

Jednakże w świetle powyższego brak jest jakiegokolwiek refleksji sądu, co do wiarygodności dowodu powodów z faktury nr (...) (k-31) -zwłaszcza, że sąd uznał za udokumentowane (właśnie przedmiotową fakturą) dokonanie zapłaty przez nich sumy 103.700 zł za rozbiórkę czterech obiektów budowlanych, a jednocześnie stwierdził, że to był koszt zawyżony, gdyż w rzeczywistości wynosił kwotę o ponad 10 razy mniejszą, bo 10.288,11 zł.

Z uwagi na powyższe należało się też odnieść do wiarygodności drugiej kwoty wskazanej na fakturze tj. 38.430 zł za roboty konserwatorskie – sąd w tym zakresie ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że powodowie taki koszt ponieśli.

Sąd I instancji wskazał też, że charakter nakładów koniecznych miały m.in. koszty nabycia lokalu zamiennego dla J. i M. C. w wysokości 17.000 zł.

Również i w tym zakresie brak jakiegokolwiek argumentacji sądu, którą można by było prześledzić, aby poznać, a następnie skontrolować proces myślowy prowadzący do powyższego twierdzenia.

Jest to tym bardziej zadziwiające, że pozwana i w tym względzie podnosiła swoje zastrzeżenia, np. w cytowanym już piśmie z 28.02.2011r. (k-237) podkreśliła, że brak jest związku przyczynowego pomiędzy poniesionym wydatkiem ,

a stwierdzeniem nieważności umowy, zwłaszcza, że kwota 17.000 zł została zapłacona przez powodów tytułem zadośćuczynienia ich obowiązkom wynikającym z umowy najmu.

Nadto obowiązkiem sądu I instancji było odniesienie się w rozważaniach, co do znaczenia dla rozstrzygnięcia żądania powodów do zapisu § 12 umowy sprzedaży stanowiącego, że w dniu zawarcia umowy sprzedaży G. F. i M. F. wstąpili w prawa i obowiązki Agencji wynikające z umowy najmu łączącej ją z małżonkami J. i M. C., oświadczyli też, że w przypadku wypowiedzenia umowy zapewnią najemcom lokal zamienny o zbliżonym standardzie.

Podobnie winien był uczynić w odniesieniu do protokołu z dnia 13 lutego 2003 roku (k 36-37) - strony umowy najmu zawarły porozumienie w przedmiocie lokalu zamiennego, w następstwie czego umowa uległa rozwiązaniu z dniem 1 września 2003 r., w tym samym dniu małżonkom C. została wypłacona kwota 17.000 zł na poczet ceny nabycia wybranego przez nich mieszkania, przy czym jako tytuł płatności wprost wskazano "zadośćuczynienie obowiązkom wynikającym z umowy najmu".

Nadto, wbrew ustawowym wymogom sąd I instancji całkowicie zaniechał dokonania oceny materiału dowodowego odnoszącego się do problematyki nakładów w postaci dowodów z zeznań świadków: H. B., P. W. oraz z zeznań samych powodów.

Jednakże sposób sporządzenia uzasadnienia uniemożliwił dokonanie kontroli instancyjnej nie tylko rozstrzygnięcia w zakresie zwrotu nakładów, ale również w odniesieniu do drugiego, ostatecznego już żądania tj. naprawienia szkody wyrządzonej w następstwie unieważnienia umowy sprzedaży.

Istotne jest jednak to, że w sprawie nie była sporna zasada odpowiedzialności cywilno-prawnej pozwanej, lecz jedynie sama wysokość szkody, tak więc zadanie sądu ograniczało się w tym zakresie jedynie do rozstrzygnięcia przedmiotowej okoliczności, przy wykorzystaniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 10 października 2011 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej stanowiącej działki nr (...) o łącznym obszarze 2,817 ha położonej w obrębie S., gmina S. w trzech wariantach: według cen i stanu w dniu 21 kwietnia 2008 roku, według stanu i cen rynkowych z dnia 10 grudnia 2010 roku oraz według stanu w dniu 21 kwietnia 2008 roku i aktualnych cen rynkowych.

Z kolei w swoich rozważaniach sąd I instancji wskazał, że dla dokonania obecnych obliczeń przyjął, że działka ta jest obecnie warta 58.320,26 zł, co stanowi 38% z kwoty 399.600 zł (szacunkowa wartość nieruchomości według stanu z dnia 21 kwietnia 2008 roku i cen obecnych).

Sąd ten nie podał żadnej argumentacji, dlaczego wybrał ten właśnie wariant z pośród trzech wariantów ustalenia wartości nieruchomości tj. według stanu z dnia 21 kwietnia 2008 roku i cen obecnych, nie mówiąc już o tym, że nie uzasadnił dlaczego w ogóle widział potrzebę opracowania opinii w trzech wariantach i to tych konkretnie przez siebie wskazanych.

Idąc dalej, sąd ten sam wskazał w uzasadnieniu, że: „ w sprawie została wydana kolejna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości W. S.. Jego praca również została zakwestionowana przez pełnomocnika powódki, który w piśmie z dnia 26 czerwca 2015 r. ponownie domagał się interwencji ze strony właściwej Komisji Arbitrażowej. Zarzucił biegłemu naruszenie dyspozycji art. 175 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiącego, że rzeczoznawca majątkowy jest zobowiązany do wykonywania czynności, o których mowa w art. 174 ust. 3 i 3a (określanie wartości nieruchomości) zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, ze szczególną starannością właściwą dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, kierując się zasadą bezstronności w wycenie nieruchomości. Według powódki, biegły niezasadnie odwołał się do zwaloryzowanych kwot należnych, zamiast wprost do rynkowej wartości nieruchomości. Należności odnoszą się bowiem do ceny, a ustalenie tejże stanowi kompetencję sądu. Zakwestionowano dokonany przez niego wybór podejścia i metody wyceny, które nie uwzględniały kolejnych decyzji o warunkach zabudowy wydawanych na wnioski

G. F., a świadczących o potencjale inwestycyjnym nieruchomości. Biegły, w ocenie pełnomocnika powódki, winien był zastosować podejście mieszane, co pozwoliłoby na przeprowadzenie analizy najbardziej prawdopodobnego i najkorzystniejszego sposobu użytkowania. Nieprawidłowo określił ponadto przeznaczenie nieruchomości, ponownie nie odnosząc się do decyzji o warunkach zabudowy. Biegły niesłusznie uznał, że działka numer (...) ma marginalny wpływ na wartość nieruchomości pojmowanej jako całość. Autorowi opinii zarzucono dodatkowo niekonsekwencję w kwestii zaliczania bądź niezaliczania kosztów sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego należących do kosztów transakcyjnych, wskazując konkretne nieścisłości. Podniesiono ponadto nieprecyzyjne określenie rynku lokalnego i zastrzeżenia co do formalnej strony opinii (niepowołanie postanowienia sądu stanowiącego podstawę jej sporządzenia, określanie przedmiotu sprawy mianem zadośćuczynienia)”.

Powodowie konsekwentnie przez cały dalszy tok postępowania przed sądem I instancji podtrzymywali swoje powyższe stanowisko ( np. w piśmie z 14 sierpnia 2015 roku, na rozprawie, przy przesłuchaniu biegłego) wskazując dlaczego wg nich poczynione przez biegłego sądowego W. S. opracowania, są niezgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, tj. art. 174 ust. 3 i 3a ustawy o gospodarce, zasadami wynikającymi z przepisów prawa i standardami zawodowymi, właściwymi dla zawodowego charakteru tych czynności oraz z zasadami etyki zawodowej, konkludując, że nie może stanowić podstawy określenia należnego im odszkodowania w niniejszej sprawie.

Pomimo takiego przebiegu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy w swoim uzasadnieniu ograniczył się praktycznie do podania stanowiska procesowego w tym zakresie powodów oraz twierdzeń samego biegłego, a rozważania, co do oceny twierdzeń powodów w aspekcie opinii biegłego zawarł w jednym, jakże bardzo lapidarnym określeniu – „ w konsekwencji omawiana opinia biegłego została uznana za wiarygodne źródło dowodowe i stanowiła podstawę czynienia ustaleń faktycznych w sprawie”.

Taki sposób postępowania tego sądu, w świetle opisanych powyżej okoliczności jak i problemu z uzyskaniem fachowej i rzetelnej opinii biegłego sądowego ( Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie zwracał się już do Komisji Arbitrażowej przy Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w sprawie operatu szacunkowego sporządzonej przez poprzedniego biegłego sądowego A. C., którego opinia z dnia 15 sierpnia 2012 roku została przez Komisję oceniona negatywnie ) należało uznać za szczególnie karygodny i naganny.

Podobne uwagi należy poczynić w odniesieniu do braku ustosunkowania się przez sąd w pisemnym uzasadnieniu do wniosku powodów o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu w trybie art. 157 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z opinii właściwej Komisji Arbitrażowej, celem oceny prawidłowości sporządzonej przez biegłego sądowego W. S. opinii o wartości nieruchomości gruntowych położonych w miejscowości S., jednostka ewidencyjna S. -obszar wiejski, obręb ewidencyjny numer (...), działka ewidencyjna numer (...).

Pozostając jeszcze w konwencji dowodu z opinii biegłego w zakresie ustalenia wartości nieruchomości , to Sąd Okręgowy dopuszczając przedmiotowy dowód musiał opierać się na art.278. § 1 kpc zgodnie z którym w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii.

Mimo tego, że sąd ten sam uznał potrzebę wiadomości specjalnych, aby móc oszacować wartość nieruchomości, wskazując m.in., że wszystkie wyliczenia przedłożone przez strony miały charakter dokumentów prywatnych i odnosiły się do dziedziny wymagającej wiadomości specjalnych, a z uwagi na to, że spór koncentrował się w znacznej mierze właśnie wokół tej wartości, niezbędnym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, to następnie uznał, że: „ z uwagi na odrębny charakter prawny obydwu działek stanowiących przedmiot umowy, z których jedna podlegała reżimowi właściwemu dla ochrony, a druga nie, zasadnym było rozpatrywanie zmiany ich wartości odrębnie. Pewne utrudnienie stanowiła okoliczność, że biegły W. S. stwierdził, że obecnie wartość działki numer (...) jest marginalna w stosunku do działki numer (...) i oszacował szukaną wartość łącznie. Tym niemniej przeznaczenie gospodarcze obu działek nie uległo, w ocenie Sądu, tak daleko idącej zmianie, by traktować je jako jedną całość. W tym zakresie Sąd nie podzielił zatem w pełni stanowiska zaprezentowanego przez biegłego. W umowie sprzedaży z dnia 19 grudnia 2001 r. cena sprzedaży działki numer (...) stanowiła 38 % wartości całej nieruchomości (33.414,09 zł z 87.000

zł). Dla dokonania obecnych obliczeń sąd przyjął zatem, że działka ta jest obecnie warta 58.320,26 zł, co stanowi 38% z kwoty 399.600 zł (szacunkowa wartość nieruchomości według stanu z dnia 21 kwietnia 2008 roku i cen obecnych). Odpowiednio, wartość działki numer (...) wynosi aktualnie 341.279,74 zł. Rozliczenie różnicy pomiędzy wartością działki numer (...) w chwili zawierania umowy przez strony i w czasie wyrokowania nie nastęczało większych trudności. Dla jej określenia wystraczające było przeprowadzenie prostego odejmowania, w wyniku którego otrzymano kwotę 24.906,17 zł”.

Powyższe nie ma się nijak do wcześniejszego stwierdzenia sądu, że opinia tego właśnie biegłego została uznana za wiarygodne źródło dowodowe i stanowiła podstawę czynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

Sąd ten nie uzasadnił też, dlaczego odstąpił od swojego wcześniejszego stanowiska, że do ustalenia wartości nieruchomości potrzeba wiadomości specjalnych – Sąd Najwyższy w swoim wyroku z 20 stycznia 2016 roku, sygn. I PK 196/15 wskazał m.in., że z przyjmowanej powszechnie zasady, że sąd jest najwyższym biegłym, nie można wyprowadzać wniosku, że może biegłego zastępować, a to oznacza, że jeżeli do poczynienia ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy potrzebne są wiadomości specjalne, sąd nie może dokonywać ich sam, nawet gdyby miał w tej dziedzinie odpowiednie kwalifikacje merytoryczne.

Nie odniósł się też w tym zakresie do regulacji art. 150 ustęp 1 i 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którymi określenia wartości rynkowej i odtworzeniowej dokonują rzeczoznawcy majątkowi, nie mówiąc już o tym, że sąd był zobowiązany do wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru ( art. 278. § 1 kpc), zwłaszcza jeżeli to było wyraźnie sygnalizowane przez stronę powodową.

Następnie sąd I instancji podał, że: „konieczne jest wyjaśnienie podstawy prawnej spełnionego już przez pozwaną zobowiązania w kwocie 242.050,90 zł. Dotychczas bowiem sprawa była rozpatrywana z punktu widzenia reżimu odpowiedzialności deliktowej. Rację ma jednak pełnomocnik pozwanej, że przynajmniej częściowo zastosowanie mają tu przepisy dotyczące świadczenia nienależnego. Konkretnie chodzi tu o przypadek, gdy świadczenie zostało spełnione w wykonaniu nieważnej umowy. W konsekwencji kwota 60.207,05 zł została zwrócona przez Agencję w oparciu o przepis art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Dopiero pozostała część stanowiła ściśle rozumiane odszkodowanie na podstawie art. 415 k.c.”

Powyższe rozważania są dla Sądu Apelacyjnego całkowicie niezrozumiałe, nie do prześledzenia jest tok myślowy sądu I instancji, zwłaszcza do jakiej części mają

zastosowanie przepisy dotyczące świadczenia nienależnego, w jako sposób została obliczona owa kwota 60.207,05 zł ( zadaniem sądu odwoławczego nie jest domyślanie się sposobu w jaki została ona obliczona, choć sąd usiłował dociec tego np. poprzez odjęcie od kwoty 242.050,90 zł – wpłaconej przez pozwaną, kwoty 168.753,09 zł – ustalonej przez Sąd Okręgowy całej kwoty należności głównej należnej powodom, co jednak dało inną kwotę bo 73.297, 81 zł.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy mając na uwadze poczynione powyższej szczegółowe zastrzeżenia (brak jest potrzeby, aby w tym miejscu je ponownie przytaczać), powinien przede wszystkim w sposób merytoryczny i wyczerpujący odnieść się do wszystkich twierdzeń, argumentacji i wniosków stron, zastosować się do obszernie opisanego kierunku dokonania ustaleń prawidłowego stanu faktycznego, właściwego rozpoznania istoty sprawy, w szczególności właściwej subsumcji określonych norm prawa materialnego do ponownie ustalonego stanu faktycznego jak i powinien sporządzić uzasadnienie zgodnie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c., zwłaszcza w taki sposób, aby sąd II instancji mógł prześledzić, a przez to i skontrolować proces decyzyjny Sądu Okręgowego.

Na rozprawie apelacyjnej 7 lipca 2016 roku pełnomocników powodów oświadczył, że ogranicza żądanie pozwu do łącznej kwoty 700 000 zł z należnościami.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań Sąd Apelacyjny na podst. art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie drugim i czwartym oraz w punkcie trzecim w części oddalającej powództwo co do kwoty 599 275,43



wraz z należnościami ubocznymi i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

Agnieszka Bednarek - Moraś Agnieszka Sołtyka Dariusz Rystał