

Sygn. akt I ACa 665/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Marek Szymanowski (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **L. K.**

przeciwko **H. N.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 11 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 99/10

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1. w punkcie I (pierwszym) o tyle, że obniża zasądzoną tam od pozwanej na rzecz powódki kwotę do kwoty 70.000 (siedemdziesiąt tysięcy) złotych;**
- 2. w punkcie II (drugim) o tyle, że obniża kwotę kosztów procesu należnych powódce od pozwanej do kwoty 2.444 (dwa tysiące czterysta czterdzieści cztery) złotych;**
- 3. w punkcie III (trzecim) obniża kwotę należnych od pozwanej Skarbowi Państwa kosztów sądowych do kwoty 3.500 (trzy tysiące pięćset) złotych, a w pozostałym zakresie odstępuje od ściągnięcia tych kosztów;**

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. znosi wzajemnie koszty procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

Powódka L. K. wystąpiła przeciwko **H. N.** o zapłatę kwoty 103.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, iż pozwana była współwłaścicielką nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Udział pozwanej wynosił początkowo połowę, a następnie 1/6. W dniu 30 listopada 1966 r. powódka zawarła z pozwaną umowę kupna - sprzedaży udziału w nieruchomości za kwotę 67 tys. złotych, których odbiór został pokwitowany przy zawieraniu umowy. Jednakże w 2007 r. ten sam udział pozwana zbyła, ale już w formie aktu notarialnego, na rzecz T. i A. małż. O.. Aktualnie mieszkanie, które zajmuje powódka wraz z garażem ma wartość 103.600 zł i dlatego też powódka domaga się zasądzenia tej kwoty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Pozwana H. N. wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że zbyła udział w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) małżonkom O. za sumę 45 000 złotych aktem notarialnym, co nie było to przed nikim ukrywane. Podkreśliła, że gdyby były jakiegokolwiek nieprawidłowości związane z tą nieruchomością, to do zawarcia umowy notarialnej by nie doszło. Podniosła ponadto, iż aktualnie żądanie od niej tak znacznych sum pieniędzy jest bezpodstawne także z uwagi na jej wiek i stan zdrowia. Ewentualne roszczenia powódka kierować powinna do nabywcy udziału w nieruchomości. Na rozprawie w dniu 28 maja 2012 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko, żądała jednocześnie zaliczenia w poczet materiału dowodowego dokumentów z akt sprawy karnej VII K 25/10. Podkreślała, iż strony zawarły w 1966 r. jedynie umowę przedwstępną. Powódka płaciła czynsz za mieszkanie i nie działała ze świadomością właściciela. Podniosła, iż roszczenie powódki nie znajduje oparcia w przepisach o czynach niedozwolonych. Ponadto uiszczana kwota 67.000 zł była jedynie wynagrodzeniem za korzystanie z lokalu. Podniosła także zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 11 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 103.600 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lutego 2010 r. , kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego oraz zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 5.180 zł.

U podstaw tego wyroku legły następujące ustalenia faktyczne: **H. N.** (dawniej **H. T.**) i **L. K.** zawarły w 1966 r. umowę nazwaną przez nie umową kupna-sprzedaży, w której **H. N.** oświadczyła, że jest właścicielką części posesji położonej w S. przy ul. (...), składającej się z pokoju, kuchni, przedpokoju, łazienki, położonych w lewej stronie posesji oraz garażu oraz ma prawo korzystania ze strychu w tej nieruchomości. Pozwana zobowiązała się sprzedać powódce tę część nieruchomości za kwotę 67.000 zł. W przypadku nie dotrzymania warunków umowy przez nabywczynię traciła ona prawo do wpłaconego zadatku, natomiast o ile to nastąpiłoby z winy sprzedającej (pозwanej) to **H. N.** zobowiązywała się zwrócić powódce podwójną sumę zadatku w przeliczeniu na wartość żyta w dniu zawarcia umowy. Powódka uiszczyła pozwanej wspomnianą wyżej kwotę w dniu zawarcia umowy. Pozwana w owym czasie posiadała udział 4/24 we współwłasności będącej przedmiotem umowy. Współwłaściciele uregulowali sposób korzystania z nieruchomości tj. **R. R.** posiadała udział w 1/2 części w całej nieruchomości i prawo użytkowania 3 lokali mieszkalnych, małżonkowie **G.** udział 4/24 części w nieruchomości i prawo użytkowania dwóch lokali mieszkalnych, **M. G. (1)** udział 4/24 części i prawo użytkowania lokalu z przybudówką (jak się zdaje w jej przypadku Sąd Okręgowy omyłkowo wskazał prawo użytkowania 4 lokali k.157v) .

Przedmiotowa umowa nie była opatrzona datą oraz nie określono w niej terminu zawarcia umowy definitywnej. W dniu 30 listopada 1966 r. pozwana złożyła przed notariuszem oświadczenie, w którym upoważniła powódkę do zbycia jej udziału w formie sprzedaży lub darowizny wraz z zrzeczeniem się prawa odwołania pełnomocnictwa, rezygnując z pretensji majątkowych względem powódki przekazała jej zarząd udziałem. Pozwana wyjechała następnie do W., gdzie za otrzymane środki zakupiła mieszkanie.

Po zawarciu umowy i udzieleniu pełnomocnictwa zarząd udziałem pozwanej sprawował jej ojciec, który za lokal objęty przedmiotem umowy pobierał od powódki czynsz. Z dniem 1 kwietnia 1975 r. Naczelnik S. przejął zarząd i administrację nieruchomości położonej przy ul. (...). 2 czerwca 1975 r. **E. K. (1)** z Zarządem Miejskim Budynków w

S. zawarł na przedmiotowy lokal umowę najmu. Powódka nadal opłacała czynsz, ale tym razem dla (...). W 1991 r. część współwłaścicieli wystąpiła o cofnięcie im administracyjnego zarządu (...) w S., co uczyniono w kwietniu 1991 r., jednakże lokal powódki był dalej administrowany przez (...) w S.. W dniu 2 marca 2007 r. spadkobiercy R. R. w drodze umowy kupna-sprzedaży przenieśli 1/2 udziału w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. na rzecz A. i T. małżonków O.. Równolegle A. O. zorientowawszy się komu przysługuje pozostały udział w/w nieruchomości zwrócił się do H. N. z propozycją odsprzedaży jej udziału. W tym zakresie czynności zlecił radcy prawnemu M. H., który w dniu 08.03.2007r. zaproponował między innymi odkup nieruchomości na rzecz mocodawcy, jak również podział nieruchomości na poszczególne lokale oraz przedsięwzięcie wspólnego remontu. Na powyższe H. N. wyraziła zgodę i sprzedała swój udział w nieruchomości przez pełnomocnika. Do zawarcia umowy doszło w dniu 20 czerwca 2007 r. i na mocy tej umowy H. N. zbyła małżonkom A. i T. O. udział w nieruchomości wynoszący 4/24 za kwotę 45.000 zł.

Po zawarciu powyższej umowy (...) w S. poinformowało E. K. (2), iż sprawy dotyczące najmu lokalu z dniem 01.09.2008 r. przechodzą w gestię uzgodnień z nabywcami lokalu. W dniu 04.09.2008r. L. K. wezwała H. Z. – N. do zawarcia umowy przyrzeczonej albo do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, tj. kwoty 300.000 zł.

Aktualnie wartość lokalu nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) wynosi 80.300 zł, zaś wartość garażu wynosi 23.300 zł. Obecnie w rejestrze gruntów jako współwłaściciele nieruchomości położonej przy ul (...) są małżonkowie T. i A. O. do 16/24, P. B. do 4/24, M. G. (2) do 4/24.

Przeciwko H. N. toczyło się przed Sądem Rejonowym w Suwałkach postępowanie karne w sprawie sygn. akt VII K 25/10. Została ona oskarżona o to, że w dniu 20 czerwca 2007 r. w S. w celu osiągnięcia korzyści majątkowej działając z powziętym z góry zamiarem doprowadziła L. K. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem za pomocą wprowadzenia w błąd, w ten sposób, że na podstawie aktu notarialnego zbyła 4/24 udziałów stanowiących lokal mieszkalny oznaczony nr (...) z nieruchomości położonej przy ul. (...) A. i T. O. za kwotę 45.000 zł, mając przy tym świadomość, że mieszkanie to sprzedała już wcześniej w 1966 r. L. K. na podstawie umowy kupna-sprzedaży za kwotę 67.000 zł, czym działała na szkodę w/w. Wyrokiem z dnia 16 września 2011 r. Sąd Rejonowy w Suwałkach uniewinnił oskarżoną H. N. od popełnienia zarzucanego jej aktem oskarżenia czynu. Zaś Sąd Okręgowy w Suwałkach wyrokiem z dnia 1 grudnia 2011 r. wydanym w sprawie II Ka 350/11 zaskarżony wyrok utrzymał w mocy, uznając apelację prokuratora za oczywiście bezzasadną.

Powyższych ustaleń stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o umowę k. 11, akt notarialny k. 12,13-20, opinię k. 52-97, pismo k. 98, zeznania świadka scholastyki (...) k. 109v. dokumentów zgromadzonych w akta sprawy karnej VII K 25/10 Sądu Rejonowego w Suwałkach w tym (k. 28), wypisu z rejestru gruntów (k. 34) decyzji k. 52, opinii k.118-164 ,protokołu rozprawy (k. 299-301, 318-338).

Rozważając poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy zauważył ,iż w zasadzie nie budziły one co do zasady zastrzeżeń stron, różna była jednak interpretacja znaczenia poszczególnych dokumentów i konsekwencji z tego płynących. Nie ulega wątpliwości zdaniem Sądu Okręgowego , iż na skutek umowy z 1966 r. nie nastąpiło przeniesienie własności udziału w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Umowę zawarto bowiem bez zachowania formy aktu notarialnego, a zatem na zasadzie 158 k.c. w zw., z art. 73 § 2 k.c. jest ona nieważna. Ponadto w dniu zawierania umowy lokal nr (...) nie był prawnie wyodrębniony, a zatem nie mogło nastąpić skuteczne przeniesienia prawa do lokalu, a ewentualnie udziału w nieruchomości.

Także udzielone w dniu 30 listopada 1966 r. pełnomocnictwo - zawarte w formie aktu notarialnego- nie powodowało przeniesienia własności udziału w nieruchomości. Było jedynie umocowaniem do zarządu (do wykonywania remontów, opłacania danin publicznoprawnych, wynajmowania lokalu, wydzierżawienia nieruchomości, do zamieszkiwania w lokalu) a także do zbycia powyższego prawa do nieruchomości w formie sprzedaży bądź darowizny. Ponadto H. N. oświadczyła, iż pełnomocnictwo to nigdy nie wygaśnie, a ona sama zrezygnowała z pretensji majątkowych do powyższej nieruchomości.

Treść umowy z 1966 r. wskazuje, iż należy ją w ocenie Sądu Okręgowego uznać za umowę przedwstępną. Strony ustaliły bowiem przedmiot umowy głównej, określiły cenę, konsekwencje niewywiązania się z umowy, nie podano

jednocześnie, do kiedy ma nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej. Zauważenia w tym miejscu wymaga, że powódka nie zasiadła przedmiotowego udziału w nieruchomości. Była wprawdzie posiadaczem nieruchomości lecz nie samoistnym o czym świadczy: opłacanie czynszu po zawarciu umowy przedwstępnej ojcu pozwanej przed powódkę, następnie płaceniu go na rzecz gminy, opłacanie podatków przez pozwaną. Także fakt zawarcia przez męża powódki w 1975 r. z (...) umowy najmu lokalu, a także wystąpienie w 2002 r. o wykonanie remontu (pismo k. 170 sprawy karnej) nie wskazuje posiadania samoistnego.

Nie ma też zdaniem Sądu wątpliwości, iż kwota 67.000 zł wówczas uiszczona stanowiła wartość udziału pozwanej w nieruchomości (mieszkania i garażu), potwierdziła to też świadek S. B.. W ocenie Sądu Okręgowego kwotę 67.000 zł należało uznać za zadatek, a nie jedynie za kwotę za korzystanie z nieruchomości. Świadczy o tym treść umowy, z której wynika, iż w przypadku niedotrzymania warunków umowy nabywczyni traci prawo do wpłaconego przez nią zadatku, natomiast gdyby nastąpiło to z winy sprzedającej winna ona będzie zwrócić nabywczyni podwójną wartość wpłaconego zadatku w przeliczeniu na wartość żyta. Użyte sformułowania świadczą, że potwierdzeniem zawarcia umowy było właśnie uiszczenie zadatku. O tym, że suma 67.000 zł nie była kwotą za korzystanie z mieszkania świadczy okoliczność, iż powódka opłacała za korzystanie z mieszkania czynsz, czego pozwana w żaden sposób nie zakwestionowała. Powódka nie mogła więc ponosić „podwójnych” kosztów użytkowania nieruchomości. A ponadto kwota ta odpowiadała wartości całego mieszkania wraz z garażem.

Nie ulega wątpliwości zdaniem Sądu pierwszej instancji, że w umowie przedwstępnej strony nie określiły daty zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto powódka nie podjęła żadnych czynności prowadzących do zawarcia umowy m.in. nie wysłała pozwanej pisma z wyznaczeniem terminu, do którego miałyby ona przystąpić do umowy przyrzeczonej. Strony także nie spotkały się i nie uzgodniły, kiedy ewentualnie do zawarcia umowy mogłoby dojść. Zgodnie z brzmieniem art. 389 k.c. w dniu zawierania umowy - umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta. Dopiero z dniem 25 września 2003 r. treść tego przepisu uległa zmianie poprzez wprowadzenie konsekwencji za nie określenie terminu, w ciągu którego umowa ma być zawarta. Zgodnie z § 2 art. 389 w brzmieniu od 2003 r. - jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Z treści w/w przepisu wynika jednak, iż po 2003 r. nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej jeśli upłynął rok od zawarcia umowy przedwstępnej, a strony umowy w tym czasie nie wyznaczyły terminu jej zawarcia. Powódce z pewnością nie przysługuje zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej. Tym niemniej w ocenie Sądu przysługuje jej roszczenie o zwrot zadatku. Powódka uiściła bowiem sumę stanowiącą wartość nieruchomości, a kwota ta nie została jej jednak nigdy zwrócona.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu przedawnienia Sąd Okręgowy wskazał, iż termin przedawnienia w niniejszej sprawie wynosi 10 lat stosownie art. 118 k.c., jednakże zdaniem Sądu, skoro strony nie ustaliły w umowie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej należało rozważyć od jakiej daty roszczenia stało się wymagalne. W tym zakresie Sąd Okręgowy nawiązał do wyroku SN z dnia 30 sierpnia 1972 r. wydanego w sprawie sygn. akt III CRN 156/72, w którym Sąd ten przyjął, że za nieważną należy uznać taką umowę przedwstępna, która nie określa terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W tej sytuacji służy stronie roszczenie o zwrot dokonanego przez nią świadczenia wzajemnego, które wobec braku ważnej podstawy prawnej staje się w zasadzie wymagalne niezwłocznie po jego dokonaniu. Jednakowoż dla kwestii przedawnienia takiego roszczenia nie bez znaczenia będzie okoliczność wyrażająca się w ujawnionej przez strony w ciągu dłuższego okresu czasu woli zachowania stanu posiadania (np. działki i pieniędzy) wynikłego z wzajemnych świadczeń. Dopóki bowiem strony stan ten respektowały, dopóty roszczenie o zwrot świadczeń wzajemnych nie stało się jeszcze wymagalne.

Biorąc pod uwagę powyższą wykładnię zdaniem Sądu Okręgowego uznać należało, iż roszczenie jeszcze się nie przedawniło, gdyż powódka zażądała zwrotu zadatku dopiero we wrześniu 2009 r. Tymczasem do 2007 r. (daty

zawarcia umowy sprzedaży z małż. O.) obie strony umowy aprobowaly zaistniały stan rzeczy- pozwana nie żądała wydania nieruchomości, zaś powódka nie żądała zapłaty zadatku. Ponadto zauważenia wymaga, iż strony postępowania nie były ze sobą skłócone, nie było między nimi żadnych sporów, przypuszczać więc można było, że skoro aprobuja zaistniałą sytuację. Na uwagę zasługuje także pogląd, iż zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy (por. wyrok SN z 17 grudnia 1976 r., III CRN 289/76, LEX nr 7893 oraz uchwała SN z 6 marca 1991 r., III CZP 2/91, OSNCP 1991, nr 7, poz. 93). W konsekwencji termin spełnienia takiego świadczenia musi być wyznaczony zgodnie z art. 455 k.c. , a więc niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego. Można także przyjąć, iż roszczenie o zwrot zadatku stało się wymagalne w związku z nowelizacją kodeksu cywilnego z 2003 r., kiedy w przepisach określono skutki braku w umowie terminu do zawarcia umowy. Gdyby liczyć także od tego momentu wymagalność roszczenia, to uznać należy, iż jeszcze ono nie przedawniło się. Co istotne, powołanie się przez pozwaną na zarzut przedawnienia, uznać należałoby za nadużycie prawa. Aby w danym wypadku można było przyjąć, że podniesienie zarzutu przedawnienia jest nie do pogodzenia z zasadami współżycia społecznego, musi zostać w szczególności wykazane, iż beczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczenia była usprawiedliwiona wyjątkowymi okolicznościami. Istotne znaczenie dla oceny zarzutu przedawnienia ma z punktu widzenia zasad współżycia społecznego sposób postępowania dłużnika. W niniejszej sprawie na skutek dokonania przez pozwaną sprzedaży udziału w nieruchomości małż. O., powódka pozbawiona została lokalu, w którym zamieszkuje ona od kilkadziesiątu lat wraz z rodziną, za który uiściła pełną jego wartość (za otrzymaną kwotę pozwana zakupiła mieszkanie w W.). O fakcie dokonania sprzedaży pozwana nie powiadomiła powódki, nie informowała jej również, że zamierza coś takiego uczynić, umożliwiając jej ewentualnie przystąpienie do umowy. Wszystkie te działania pozwanej doprowadziły do jej znacznego wzbogacenia- otrzymała ona bowiem pieniądze za udział w nieruchomości od powódki oraz od małż. O.. W świetle takiego postępowania zgłoszenie zarzutu przedawnienia należy określić jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W tym miejscu należy odnieść się do podstawy prawnej roszczenia. Zawarta przez strony umowa z 1966 r. była nieważna, czy to w odniesieniu do umowy sprzedaży -brak formy aktu notarialnego, czy też jako umowy przedwstępnej - nie określono daty zawarcia umowy głównej, a więc umowa nie zawierała wszystkich istotnych elementów (essentialia negotii). Mamy więc do czynienia ze świadczeniem nienależnym. Zgodnie bowiem z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia; w związku z tym stosuje się do niego przepisy art. 405-409 k.c. Nienależne świadczenie odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, bowiem do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, nie będące świadczeniem (jak w pozostałych wypadkach bezpodstawnego wzbogacenia). Jednocześnie zachodzi brak podstawy prawnej do świadczenia. Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszym postępowaniu- *condictio sine causa*- dlatego też pozwana winna zwrócić powódce nienależne świadczenie z uwagi na nieważność czynności prawnej. Wysokość dochodzonego roszczenia Sąd Okręgowy uznał za wykazaną, bowiem dochodzone roszczenie odpowiada aktualnej wartości lokalu wraz z garażem. Wartości tej podanej przez powódkę na podstawie opinii ze sprawy karnej, strona pozwana (reprezentowana przez fachowego pełnomocnika) nie kwestionowała, ani nie odniosła się do niej. Wprawdzie z umowy wynika, że zadatek należałoby zwrócić w podwójnej wysokości (teoretycznie podwójną wartość nieruchomości przy uwzględnieniu klauzuli waloryzacyjnej), ale z uwagi na nieważność umowy, pozwana wzbogaciła się jedynie o wskazaną wyżej wartość udziału. W tym stanie rzeczy opierając się na o 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 i 481 § 1 i 2 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 98 k.p.c. w zw. § 6 ust 6 rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Pozwana wywiodła apelację od przedstawionego wyżej wyroku Sadu Okręgowego, skarżąc go w całości. W formie opisowej zarzuciła, iż powódka nie uwiodniła zasady swego powództwa ani wysokości roszczenia wskazując, iż

sprzedała lokal za znacznie niższą cenę jaką zasądził Sąd Okręgowy. Z kolei w uzupełnieniu tej apelacji przez fachowego pełnomocnika pozwanej (k. 199) zarzucono obrazę:

1. art. 394 k.c., w zw. z art. 398 k.c. w zw. z art. 390 k.c., art. 354 par. 2 k.c. przez ich błędną interpretację i bezpodstawne przyjęcie, że kwota wynikająca z umowy przyrzeczonej stanowi zadatek; podczas gdy była to w istocie równowartość ceny sprzedaży;
2. art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c.; art. 118 k.c. art. art. 120 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 3 k.c. przez błędne ustalenie, że roszczenie powódki o zwrot zadatku nie uległo przedawnieniu, a nadto przyjęcie, iż wymagalność roszczenia o zwrot zadatku powstała w związku z nowelizacją k.c. z 2003 r., co prowadzi do nieuprawnionej retroakcji ustawy;
3. art. 25 k.p.c. w zw. z art. 201 k.p.c. poprzez brak sprawdzenia wartości przedmiotu sporu przez Sąd, wskazanej w pozwie przez powódkę, w sytuacji, gdy z dokumentów załączonych do pozwu wynikały różne kwoty dotyczące spornej nieruchomości (67.000,00 przed denominacją; 45 000,00 zł); a kwota 103.600, 00 zł nie została przez powódkę udowodniona, ani co do zasady, ani co do wysokości;
4. art. 6 k.c. i art. 230 k.p.c. bezzasadne przyjęcie, iż kwota dochodzona przez powódkę nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, podczas gdy pozwana kwestionowała powództwo zarówno, co do zasady jak i co do wysokości; zaś to na powódce spoczywa ciężar udowodnienia wysokości roszczenia; nadto powoływane przez stronę pozwaną dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy karnej, dotyczyły okoliczności bynajmniej nie wartości udziału należącego do pozwanej, lecz władztwa nad rzeczą powódki, jako posiadacza zależnego i braku podejmowania przez nią jakichkolwiek czynności zachowawczych na przestrzeni lat; a także art. 156 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 235 k.p.c. i art. 6 k.c. przez wykorzystanie operatu szacunkowego do celu, dla którego nie został sporządzony, przy ustalaniu wartości dochodzonego przez powódkę;
5. art. 233 § 1 k.p.c. 231 k.p.c. poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzenie wniosków ze stanu faktycznego i z materiału dowodowego nie wynikających, art. 232 i 245 k.p.c. poprzez wyjście poza tezę dowodową wskazywaną przez stronę pozwaną przy formułowaniu wniosku o dopuszczeniu dowodu;
6. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niekompletność uzasadnienia tj. niewskazaniu przyczyn odmowy wiary dowodom wskazanym przez pozwaną;
7. art. 5 k.c. w zw. z art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece poprzez niezasadne przyjęcie nadużycie prawa przez pozwaną, podczas gdy mogła ona jako właścicielka swobodnie zbyć sporny udział.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Przede wszystkim zdaniem Sądu Apelacyjnego korekty wymagają ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie daje bowiem podstawy do przyjęcia, iż faktycznie wolą stron w 1966 r. było zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (prawnie nie wyodrębnionego) wraz udziałem w nieruchomości, a nie zawarcie umowy przedwstępnej. Za taką interpretacją świadczą zapisy umowy kupna sprzedaży (k. 11), gdzie w § 2 czytamy: „na mocy umowy niniejszej sprzedająca sprzedaje nabywcy wymienione w paragrafie pierwszym swoje części nieruchomości za uzgodnioną pomiędzy stronami sumę 67.000 zł”. Jednocześnie z § 4 umowy wynika, iż przy podpisaniu sprzedająca uzyskała „całkowitą sumę”, czyli cenę nabycia nieruchomości (lokalu z udziałem we współwłasności). Tak też przedmiotową umowę rozumiał świadek jej zwierania S. K. (k.109v), która podała, że „w ramach tej umowy pozwana to mieszkanie sprzedawała a powódka wraz z mężem mieszkanie to nabywali”. Także twierdzenia powódki zwarte w pozwie (k. 3), w zawiadomieniu o przestępstwie (k. 1 akt sprawy karne VII K 397/09), w zeznaniu w charakterze świadka w sprawie karnej (k. 16) wskazują na jej konsekwentne przekonanie, iż nabyła ona przedmiotowy udział w nieruchomości. Nie inaczej transakcję tę rozumiała pozwana składając pisemne

wyjaśnienia w sprawie karnej (k. 194), gdzie podała ona jej mama sprzedała powódce część budynku – mieszkanie, w którym mieszka do chwili obecnej z rodziną. Umowę tę podpisała pozwana jako jedyna spadkobierczyni swojej matki. Fakt, iż zamiarem stron było zawarcie umowy sprzedaży potwierdza też udzielone w dniu 30 listopada 1966 r. pełnomocnictwo w formie notarialnej udzielone przez pozwaną powódce, którego zakres był tak szeroki, że określał zakres umocowania pełnomocnika do władania przedmiotowym zbywanym udziałem w nieruchomości (i lokalem) porównywalny tylko z uprawnieniami właścicielskimi. Ustanowiona pełnomocnikiem powódka uprawniona była nawet do zbycia przedmiotowego udziału we współwłasności, a nawet jego darowania na rzecz osób dowolnie wybranych (pkt 4b). Udzielone pełnomocnictwo miało być przy tym nieodwoływalne (pозwana zrzekła się możliwości jego odwołania) oraz nie wygasało z jej śmiercią (§ 5). Przedmiotowe pełnomocnictwo w ocenie Sądu Apelacyjnego potwierdza, iż umowa kupna sprzedaży z 1966 r. nie była umową przedwstępną a umową, która miała przenieść prawo do przedmiotowego udziału. Wniosek taki potwierdza fakt, iż w umowie tej nie oznaczono daty zawarcia jakiejś innej, przyszłej czy przyrzeczonej umowy, a obie strony w dacie jej zawierania i później uważały, że zawarły umowę sprzedaży. Ustalenia Sądu co do tego, iż powódka płaciła czynsz po kupnie tego lokalu ojcu pozwanej nie nawiązują do konkretnych dowodów to potwierdzających, nie jest zatem wykluczonym, iż nie chodziło o czynsz rozumiany jako wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy cudzej, tylko o opłaty eksploatacyjne dotyczące użytkowania tego mieszkania (wodą, śmieci itp.).

Ma rację Sąd Okręgowy przyjmując, iż uznanie umowy z 1966 r. za nieformalną umowę sprzedaży musi prowadzić do wniosku, iż umowa ta była od początku nieważną, bowiem naruszała ona art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c. i 58 § 1 k.c. w zakresie formy niezbędnej do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Nieważność umowy ma ten skutek, że strony tej umowy mogą domagać się zwrotu tego co świadczyły w ramach swojego zobowiązania umownego. Możliwość domagania się przez każdą ze stron zwrotu swego świadczenia daje podstawy do przyjęcia, iż póki żadna z nich nie podejmie wyraźnych czynności zmierzających od odzyskania swego świadczenia nie można mówić o biegu terminu przedawnienia. Trafnie zatem co do zasady Sąd Okręgowy przyjął, iż roszczenie powódki o zwrot ceny nie uległo przedawnieniu. W istocie podzielić bowiem należy pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 30 sierpnia 1972 r. w sprawie III CRN 156/72 (Lex 7129), że dopóki strony umowy nieważnej respektują stan faktyczny to umową ukształtowany tj. sprzedawca nie żąda zwrotu rzeczy, a nabywca nie żąda zwrotu pieniędzy (ceny nabycia), to roszczenie o zwrot świadczeń wzajemnych nie stało się wymagalne. Podobne stanowisko SN wyraził także w świeżym wyroku z 29 kwietnia 2009 r. II CSK 625/08 (LEX nr 5200070). Odnosząc to do sprawy niniejszej - zdaniem Sądu Apelacyjnego za datę wymagalności świadczenia powódki o zwrot ceny – przyjęć można datę nie wcześniejszą, niż datę zbycia przedmiotowego udziału we współwłasności nieruchomości w nawiązaniu do lokalu Nr (...) zajmowanego przez powódkę, co miało miejsce w dniu 20 czerwca 2007 r. (k. 35 akt notarialny). Sprzedaż ta obejmująca ten sam przedmiot, który był przedmiotem nieformalnej umowy w 1966 jest bowiem wystarczającą manifestacją woli nierespektowania umowy nieformalnej, uprawniała ona bowiem z momentem zawarcia tej umowy nabywcę do wystąpienia z powództwem o wydanie mu lokalu od osób go zajmujących. Liczony od daty sprzedaży nieruchomości małżonkom O. 10-letni termin przedawnienia nie nastąpił, a zatem żądanie zwrotu ceny uiszczonej w wykonaniu nieważnej umowy stosowanie do art. 118 k.c. nie uległo jeszcze przedawnieniu. Nie powinno zaś budzić wątpliwości, iż świadczenie z umowy nieważnej jest świadczeniem nienależnym w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. i podlega zwrotowi. Jak wiadomo cena nabycia nieruchomości sprzedażnej na podstawie nieważnej umowy podlega co do zasady zwrotowi według wartości nominalnej, jednakże w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. podlega ona waloryzacji (por. uchwał SN z dnia 8 października 1992 r. III CZP 117/92). Waloryzacja jest z reguły niezbędna, gdy tak jak w niniejszej sprawie zawarcie umowy nieformalnej i żądanie zwrotu świadczenia spełnionego w wyniku jej wykonania dzieli znaczny okres czasu (w niniejszej sprawie 45 lat).

W orzecznictwie w takim przypadku przyjmuje się, iż górna granica waloryzacji ceny nie może przekraczać wartości nieruchomości, co ma na celu zachowanie ekwiwalentności świadczeń (por. wyrok SN z 30 września 2009 r. V CSK 33/09, wyrok SN z 20 grudnia 1995 r. I CRN 191/95 OSNC 1996/4/61).

W niniejszej sprawie wartość przedmiotu nieformalnej umowy w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie była bezsporna i tu należy zgodzić się z apelacją. W postępowaniu karnym wartość tę Sąd ustalił na

kwotę 103.600 zł (k.157 -164 akt karnych opinia biegłej H. J.) natomiast wartość tego udziału w akcie notarialnym wyceniono przez strony tego aktu na kwotę 45.000 zł (k. 37). Trzeba jednak zauważyć, iż wycena złożona do sprawy karnej dokonana jest jak dla prawa odrębnej własności lokalu (nieruchomości lokalowej) z udziałem w częściach wspólnych budynku i działce (nr (...)) powiększona o odrębnie oszacowaną wartość garażu. W akcie notarialnym strony wskazały natomiast zgodną wartość udziału we współwłasności zabudowanej nieruchomości (4/24), a zatem nie do końca jest to samo.

Wartość przedmiotu umowy nie jest jednak ani jedynym, ani wystarczającym kryterium dokonania waloryzacji świadczenia w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. bowiem w tym zakresie sąd orzekający powinien uwzględnić interesy obu stron oraz zasady współżycia społecznego. Niewątpliwym jest, iż zawarcie nieważnej umowy obciąża co do zasady obie strony, jak też fakt, że strony mimo upływu 40 lat nie dołożyły staranności w „wyprostowaniu” stanu prawnego tj. albo sporządzenia ważnej umowy albo rozliczenia się z umowy nieważnej także obciąża obie strony. Waloryzując świadczenie w przypadku pozwanej z jednej strony należało wziąć pod uwagę fakt, że uzyskała ona określoną kwotę z tytułu sprzedaży udziału małżonkom O. mimo, że winna liczyć się z koniecznością rozliczenia się z powódką. Z drugiej strony nie można było nie uwzględnić tego, że jest ona w podeszłym wieku, utrzymująca się 1200 zł emerytury, której jedynym majątkiem jest 31 metrowe mieszkanie w W.. W przypadku powódki należało wziąć od uwagę to, że musi się oni liczyć z powództwem eksmisyjnym nowego współwłaściciela, a zatem uzyskana kwota powinna dawać jej realną możliwość zapewnienia sobie innego lokalu.

Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny uznał za zasadne zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki tytułem zwrotu świadczenia z nieważnej umowy po waloryzacji kwotę 70.000 zł.

Określenie kwoty podlegającej zwrotowi w oparciu o art. 358¹ § 3 k.c. należy do kompetencji sądu orzekającego, a zatem czyni to zbędnym odnoszenie się do zarzutów wskazanych w apelacji obraży art. 6 k.c. i art. 230 k.p.c., bowiem zarzuty te miały swoje uzasadnienie do ustaleń Sądu Okręgowego, których Sąd Apelacyjny nie podzielił. Także inne podniesione zarzuty wobec częściowo odmiennych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Apelacyjny oraz częściowej zmiany wyroku straciły na sile lub stały się bezprzedmiotowe. Dotyczy to w szczególności zarzutów procesowych obraży art. 233 § 1, 231, 232 i 245 k.p.c. Zasadnym okazały się zarzuty obraży art. 394 k.c., jednakże jest to skutek odmiennych ustaleń Sądu Apelacyjnego co do charakteru umowy, wobec czego rozważania Sądu pierwszej instancji odnośnie zadatku straciły znaczenie.

Zarzut obraży art. 25 k.p.c. i 201 k.p.c. jest o tyle niezasadny, że w sprawach o roszczenia pieniężne wartość przedmiotu sporu stanowi podana przez powoda kwota pieniężna i nie zachodzi potrzeba sprawdzania wartości przedmiotu sporu. To powód decyduje w jakiej wysokości zgłasza swoje roszczenie i ponosi konsekwencje jego zawyżenia. Sąd orzeka bowiem o roszczeniu zgłoszonym a nie tylko o zasadnym, w części niezasadnej Sąd musi zgłoszone roszczenie (powództwo) oddalić.

Bez znaczenia w sprawie był nadesłany przez pełnomocnika pozwanej dzień przed rozprawą faks, który należałoby uznać za pismo procesowe z brakiem formalnych (brakiem podpisu stosownie do art. 126 § 1 pkt 4 k.p.c.). Gdyby nawet pismo to było podpisane to podlegałoby zwrotowi z art. 132 §1 k.p.c. Sąd Apelacyjny analizując treść tego pisma nie widział jednak potrzeby ani odraczania rozprawy, bo to może nastąpić jedynie z ważnych przyczyn (art. 156 k.p.c. i art. 214 §1 k.p.c.) ani nie zachodziła potrzeba uzupełnienia jego braku bowiem wydanie orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie czyniło to pismo bezprzedmiotowym. Treść przedmiotowego faksu sprowadzała się do żądania zawieszenia postępowania z tej przyczyny, że córka pozwanej wniosła o ubezwłasnowolnienie pozwanej w odrębnym postępowaniu przez Sąd Okręgowy w Warszawie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest to podstawa do zawieszenia postępowania na podstawie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. Pomijając już fakt, iż niniejsza sprawa wszczęta została prawie 2 lata temu i dopiero teraz wystąpiono o ubezwłasnowolnienie, choć nikt nie podważał zdolności pozwanej do czynności procesowych ani do czynności prawnych (przedmiotowy akt notarialny z 2007 r., jak też nie było przeszkód do prowadzenia przeciwko niej postępowania karnego w dwóch instancjach). Należy przy tym zauważyć, iż samo wszczęcie postępowania o ubezwłasnowolnienie nie oznacza jeszcze utraty zdolności do podejmowania czynności procesowych. Pozwana ma w niniejszym postępowaniu ustanowione przez

siebie fachowego pełnomocnika i jej prawo do obrony nie zostało naruszone. Sam fakt wszczęcia postępowania o ubezwłasnowolnienie nie wpływa na zasadność powództwa w niniejszej sprawie. Nie można oprzeć się wrażeniu, że złożony wniosek o ubezwłasnowolnienie jest elementem obrony strony pozwanej w niniejszej sprawie. Tymczasem nie bez znaczenia jest to, że powódka jest już w podeszłym wieku, a sprawa ma dla niej ogromne, by nie powiedzieć życiowe znaczenie. W takiej sytuacji, zbędna kontynuacja tej sprawy uzasadniałby przyjęcie przewlekłości postępowania, bowiem wiek strony i znaczenie dla niej danej sprawy - Europejski Trybunał Prawa Człowieka w S. bierze za podstawę oceny przewlekłości postępowania. Stanowisko takie Trybunał wielokrotnie wyrażał w swoim orzecznictwie na tle art. 6 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności sporządzonej w dniu 4 listopada 1950 r. w R. (Dz. U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284 ze zm.) oceniając czy wystąpiła w sprawie przewlekłość postępowania (por. sprawa S. przeciwko Polsce, skarga nr 40835/98 wyrok z 23 maja 2002 r.; sprawa P. przeciwko Polsce - Skarga nr 77759/01 wyrok z 14 października 2003 r.; sprawa M. i J. przeciwko Polsce, skarga nr (...)) wyrok z 19 października 2004 r.; sprawa M. przeciwko Polsce skarga nr 63391/00 wyrok z 14 września 2004 r.; sprawa L. przeciwko Polsce skarga nr 57467/00 wyrok - 19 października 2004 r.; sprawa K. przeciwko Polsce skarga nr 77746/01 wyrok z 25 lutego 2003 r. i inne)

Mając wyżej wskazane okoliczności na uwadze Sąd Apelacyjny dokonał częściowej zmiany zaskarżonego wyroku na zasadzie art. 386 §1 k.p.c.

Częściowa zmiana wyroku pociągnęła za sobą konieczność odpowiedniej zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Ostatecznie powódka wygrała bowiem w pierwszej instancji w 67,57 %, co uzasadnia zasądzenie na jej rzecz na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.) kwoty 2.444 zł.

Na zasadzie art. 113 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 Nr 90 poz. 594 z zm.) obniżono odpowiednio kwotę kosztów sądowych należnych od pozwanej.