

Sygn. akt: I ACa 889/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Machnij (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Idasiak – Grodzińska

SO (del.) Dariusz Janiszewski

Protokolant: sekr. sąd. Małgorzata Naróg – Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie sprawy z powództwa J. N. (1)

przeciwko S. W. (1), S. S. (1) i M. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 31 lipca 2012 r. sygn. akt XV C 61/12

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza od pozwanych S. S. (1) i M. W. (1) solidarnie na rzecz powoda J. N. (1) kwotę 152.575,52 zł (sto pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt pięć złotych i pięćdziesiąt dwa grosze) z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2012 r., oddalając powództwo w pozostałym zakresie wobec pozwanych S. S. (1) i M. W. (1) oraz wobec pozwanego S. W. (1) w całości,

b) w punkcie IV (czwartym) w ten sposób, że w miejsce zawartego w nim rozstrzygnięcia nakazuje ściągnąć od pozwanych S. S. (1) i M. W. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gdańsku z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych kwotę 8.343,11 zł (osiem tysięcy trzysta czterdzieści trzy złote i jednaście groszy), a ponadto odstępuje od obciążania powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi w pozostałym zakresie,

2) oddala apelację w pozostałej części,

3) zasądza od pozwanych S. S. (1) i M. W. (1) solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 889/12

Uzasadnienie:

Powód J. N. (1) wniósł początkowo o uznanie za bezskuteczną wobec niego umowę darowizny udziału do 1/2 części we własności bliżej wskazanej nieruchomości, dokonaną w dniu 14 stycznia 2008 r. na rzecz pozwanego S. W. (1) przez pozwanego M. W. (1) oraz zobowiązanie solidarnie pozwanych S. W. (1), S. S. (1) i M. W. (1) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jego rzecz udziału do 1/4 części we własności tej nieruchomości, ewentualnie domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie na jego rzecz kwoty 1.839.650 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu. Powód twierdził, że w dniu 16 lutego 1998 r. między nim oraz pozwanymi J. S. i S. W. (1) z jednej strony a Przedsiębiorstwem Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...) spółką cywilną (powoływanej dalej w skrócie jako spółka (...) – (...)), reprezentowaną przez S. W. (1), z drugiej strony, została zawarta umowa zlecenia, której przedmiotem było nabycie od osoby trzeciej wskazanej w pozwie nieruchomości gruntowej przez tą spółkę, ale z pieniędzy przekazanych w równych częściach przez wszystkie podmioty, uczestniczące w tej umowie, a następnie nieruchomość miała zostać podzielona na cztery równe części i każda z nich miała zostać przeniesiona na rzecz poszczególnych stron umowy, jednak pomimo wpłacenia przez niego umówionej części należności na zakup nieruchomości jako jej właściciele w księdze wieczystej zostali wpisani jedynie pozwani M. W. (1) i S. S. (1), jako współnicy w/w spółki cywilnej, i pomimo prowadzonych później rozmów nie doszło do przeniesienia udziału do 1/4 części we własności nieruchomości na jego rzecz.

Roszczenie o uznanie umowy za bezskuteczną zostało wyłączone do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia (k. 63).

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, twierdząc, że strony nigdy nie zawarły ważnej umowy o wspólny zakup przedmiotowej nieruchomości, ponieważ dołączona do pozwu umowa nie została podpisana przez wszystkie strony, nie została zawarta w formie aktu notarialnego i nie określa terminu wykupu. Ponadto twierdzili, że nastąpiło przedawnienie ewentualnych roszczeń powoda, ponieważ wskazana przez niego umowa została zawarta w zakresie działalności gospodarczej w/w przedsiębiorstwa. Podnieśli także, iż żądania powoda są zawyżone.

W toku procesu powód zmodyfikował powództwo, domagając się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 260.239 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu z tytułu odszkodowania za niewykonanie umowy stron z dnia 16 lutego 1998 r., z czego kwota 237.854 zł stanowiła równowartość udziału do 1/4 części we własności spornej nieruchomości, kwota 10.000 zł – wartość korzyści związanych z nieruchomością utraconych w okresie dziesięciu lat, a kwota 12.385 zł – wartość kosztów poniesionych na zakup nieruchomości (k. 159 – 160, k. 170 i k. 177). Ostatecznie wniósł o zasądzenie kwoty 245.860 zł, w tym 153.750 zł z tytułu odszkodowania za niewykonanie umowy z dnia 16 lutego 1998 r., odpowiadającego wartości 1/4 wartości nieruchomości, wynikającej z uzupełniającej opinii biegłego sądowego, 79.725 zł z tytułu utraconych korzyści przez dziesięć lat pozbawienia możliwości korzystania z tej nieruchomości i 12.385 zł z tytułu zwrotu wpłat związanych z zawarciem w/w umowy (k. 318).

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 31 lipca 2012 r. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 153.750 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2012 r., umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa przewyższającego kwotę 260.239 zł z odsetkami ustawowymi, oddalił powództwo w pozostałej części, nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 9.610,45 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 6.480 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z dokonanych w sprawie przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że powód J. N. (1) oraz pozwany S. W. (1) znali się z (...) w G., gdzie wspólnie występowali w Zarządzie ROD. Powód, z racji zatrudnienia w Urzędzie Morskim, wiedział, iż działka nr (...) o powierzchni 3,6593 ha, położona w G. – S., granicząca z ogródkami działkowymi, będzie wystawiona na sprzedaż w formie przetargu. Chcieli oni nabyć tą nieruchomość, uważając, że jest to dobra inwestycja na przyszłość. Postanowili, iż oficjalnie do przetargu stanie spółka cywilna Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...) w G., której współnikiem był pozwany S. S. (1).

W dniu 16 lutego 1998 r. między Przedsiębiorstwem Handlowo – Usługowym – (...) – (...) W. – (...) w G., reprezentowanym przez S. W. w oparciu o udzielone pełnomocnictwo, a S. S. (1), J. N. (1) i S. W. (1) zawarta została umowa o wykup nieruchomości, na mocy której w/w Przedsiębiorstwo zobowiązało się do uczestnictwa w

przetargu i reprezentowania kupujących we wszystkich czynnościach formalno – prawnych związanych z nabyciem od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa gruntu rolnego oznaczonego jako działka nr (...) o powierzchni 3,6593 ha. Kupujący zobowiązali się do wpłacenia do kasy Przedsiębiorstwa wadium oraz – w przypadku wygrania przetargu – całej przypadającej im do zapłaty kwoty w terminie określonym przez sprzedającego nieruchomości, tj. w nieprzekraczającym terminie do dnia 10 marca 1998 r. Zgodnie zaś z §(...) umowy, Przedsiębiorstwo (...) – (...) również zobowiązało się do wpłacenia kwoty w wysokości ¼ ceny wynikającej z przedstawionego protokołu po odbytym przetargu za zakupiony grunt, w związku z czym jedna czwarta nabytej nieruchomości miała stać się własnością (...) W. – (...) w oparciu o spisany akt notarialny w części równej i wprost proporcjonalnej do kupujących.

W § (...) umowy ustalono, że po uzyskaniu aktu kupna w formie aktu notarialnego oraz uzyskaniu wypisu z założonej i wydzielonej dla (...) W. – (...) księgi wieczystej nastąpi wtórny podział geodezyjny nieruchomości na rzecz wszystkich stron w równym stopniu i wprost proporcjonalnie, tj. po ¼ części dla każdej ze stron na równych prawach. Strony ustaliły, iż wszystkie koszty, związane z zakupem i czynnościami i opłatami, ponoszą solidarnie w wysokości po ¼ części.

W dniu 18 lutego 1998 r. powód wpłacił kwotę 800 zł tytułem wadium na przetarg przewidziany na dzień 19 lutego 1998 r. w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a ponadto wpłacił kwotę 150 zł. Następnie w dniu 11 marca 1998 r. wpłacił on na konto Przedsiębiorstwa (...) – (...) kwotę 10.900 zł jako równowartość ¼ ceny kupna nieruchomości.

Wnioskiem z dnia 19 lutego 1998 r. pozwany S. S. (1), jako dotychczasowy współwłaściciel i pełnomocnik (...) W. – (...), zgłosił do Urzędu Miejskiego w G. wniosek o wykreślenie pozostałych współników (B. C., E. K., Z. H. i J. W. z powodu ich rezygnacji) i jednocześnie wpisanie pozwanego M. W. (1) jako drugiego współnika, natomiast pozwanego S. W. (1) – jako pełnomocnika firmy.

W dniu 20 marca 1998 r. pozwani S. S. (1) i M. W. (1) nabyli nieruchomość, położoną w G. – S., nr działki (...) o powierzchni 3,6593 ha. Na podstawie powyższej umowy sprzedaży z dniem 30 marca 1998 r. zostali oni wpisani do księgi wieczystej nr (...) jako właściciele tej nieruchomości na prawach współwłasności łącznej jako współnicy spółki cywilnej.

Wartość rynkowa powyższej nieruchomości wynosi obecnie 652.500 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że oparł się przede wszystkim na załączonych do akt sprawy dokumentach, zwłaszcza umowie z dnia 16 lutego 1998 r., których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, a ich prawdziwość i rzetelność nie budziła wątpliwości również tego Sądu. Ponadto Sąd uwzględnił zeznania stron. Zeznaniami powoda dał wiarę w całości, uznając, że znajdują one potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności w umowie z dnia 16 lutego 1998 r., dowodach wpłaty, a także w treści nagranej rozmowy z pozwanymi. Okoliczności podawane przez powoda nie były ponadto kwestionowane przez pozwanych. Pozwany Sąd Okręgowy dał wiarę jedynie w zakresie, w jakim wskazywali oni, że obowiązywała ich umowa z dnia 16 lutego 1998 r., dotycząca zakupu nieruchomości, położonej w S. oraz że powód partycypował w kosztach zakupu tej nieruchomości. W pozostałym zakresie, w szczególności co do wykonania tej umowy i kwestionowania jej ważności, Sąd uznał ich zeznania za niewiarygodne, ponieważ niewątpliwie było, że strony umówiły się co do wspólnego celu, tj. zakupu nieruchomości i że każda z nich miała wyłożyć ¼ ceny i tym samym stać się właścicielem w takiej samej części.

Odnośnie do aktualnej wartości rynkowej nieruchomości Sąd Okręgowy skorzystał z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości. Sąd ten oparł się ostatecznie na opinii sporządzonej przez M. S. (1), uznając ją za wiarygodną.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż strony były związane wyłącznie umową pisemną z dnia 16 lutego 1998 r., na mocy której Przedsiębiorstwo (...) – (...) zobowiązało się do uczestnictwa w przetargu i reprezentowania kupujących (J. N., S. W. i S. S.) we wszystkich czynnościach formalno – prawnych związanych z nabyciem bliżej wskazanego gruntu rolnego od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Opatrzanie tej umowy datą 16 lutego 1998 r., pomimo iż pełnomocnictwo dla pozwanego S. W. do reprezentowania w/w spółki udzielone

zostało w dniu 18 lutego 1998 r., nie ma znaczenia dla jej ważności. Sąd Okręgowy uznał, że wynikało to z omyłki pisarskiej, albowiem w jej treści powołano się na pełnomocnictwo notarialne udzielone w dniu 18 lutego 1998 r. (repertorium(...)), co pozwala uznać, że było ono autentyczne, a ponadto fakt jego udzielenia nie był kwestionowany przez pozwanych. Trudno podzielić argument pozwanych, iż umowa ta została antydatowana, ponieważ żadna ze stron nie miała w tym interesu prawnego.

Nieważności umowy nie powodowała także okoliczność, że pełnomocnictwo nie zostało udzielone w formie aktu notarialnego, wymaganej przy zakupie nieruchomości. Zgodnie z art. 99 k.c. niezachowanie takiej formy skutkuje nieważnością udzielonego pełnomocnictwa. Oznacza to, że osoba dokonująca czynności prawnej w imieniu mocodawcy działa bez umocowania, a więc znajduje wówczas zastosowanie art. 103 k.c. Nieważność pełnomocnictwa nie powoduje więc automatycznie nieważności czynności prawnej dokonanej przez osobę działającą na jego podstawie. Ważność takiej czynności zależy od dopełnienia przesłanek określonych w art. 103 k.c. Mając zatem na uwadze, że spółka dokonała zakupu nieruchomości, a pozwani S. S. i M. W. stali się właścicielami spornej nieruchomości, należało uznać, iż czynności falsi procuratora zostały potwierdzone.

Nie ma ponadto podstaw do przyjęcia, że umowa z dnia 16 lutego 1998 r. została podpisana przez S. W. jako osobę fizyczną, a nie pełnomocnika spółki cywilnej. Został on wpisany do ewidencji działalności gospodarczej jako pełnomocnik spółki cywilnej na wniosek współnika S. S. datowany na dzień 19 lutego 1998 r. Można przyjąć, że współnicy M. W. i S. S. już wcześniej udzielili mu pełnomocnictwa do ich reprezentowania, a najpewniej zrobili to w dniu udzielenia pełnomocnictwa notarialnego, tj. 18 lutego 1998r., które zostało wprost opisane w umowie stron. Podpisując umowę o wykup nieruchomości, błędnie datowaną na dzień 16 lutego 1998 r., pozwany S. W. niewątpliwie działał zarówno jako pełnomocnik spółki Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...) w G., jak i we własnym imieniu. Nie ma znaczenia, że jego wpis do ewidencji działalności gospodarczej nastąpił w dniu 20 lutego 1998 r., ponieważ wpis ten ma charakter jedynie deklaratoryjny.

Nieważności umowy nie powoduje także okoliczność, że nie została ona podpisana przez pozwanych M. W. i S. S.. Fakt podpisania umowy przez pełnomocnika spółki cywilnej(...) W. sprawił bowiem, że odniosła ona skutek wobec obu pozwanych współników spółki cywilnej, tj. M. W. i S. S..

Sąd Okręgowy uznał, że umowa z dnia 16 lutego 1998 r. o wykup nieruchomości była w istocie umową zlecenia, której przedmiotem było zlecenie spółce uczestnictwa w przetargu i reprezentowania kupujących (J. N., S. W. i S. S.) we wszystkich czynnościach formalno – prawnych związanych z nabyciem gruntu rolnego od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Pozwani nie kwestionowali, że powód uiszczył 1/4 część kosztów zakupu nieruchomości, tj. kwotę 10.900 zł tytułem ceny, 150 zł kosztów manipulacyjnych oraz kwotę 800 zł tytułem wadium. Skoro zatem w księdze wieczystej, jako właściciele nieruchomości, zostali wpisani tylko współnicy spółki cywilnej S. S. i M. W., uznać należy, że pozwani nie wywiązali się z umowy, w związku z czym ponoszą odpowiedzialność kontraktową za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu. Zgodnie z art. 751 pkt 1 k.c. z upływem lat dwóch przedawniają się bowiem roszczenia o wynagrodzenie za spełnione czynności i o zwrot poniesionych wydatków przysługujące osobom, które stale lub w zakresie działalności przedsiębiorstwa trudnią się czynnościami danego rodzaju; to samo dotyczy roszczeń z tytułu zaliczek udzielonych tym osobom. Przepis ten ma charakter szczególnym wobec art. 118 k.c., wprowadzając dla wskazanych w nim roszczeń z umowy zlecenia krótszy – dwuletni termin przedawnienia. W pozostałym zakresie roszczenia z umowy zlecenia, a także z umów o świadczenie usług, które nie są uregulowane innymi przepisami (art. 750 k.c.), podlegają przedawnieniu z upływem terminów wskazanych w art. 118 k.c.

Art. 751 pkt 1 k.c. nie ma zastosowania w sprawie, a zatem termin przedawnienia roszczenia powoda wynosi dziesięć lat. Roszczenie to nie było bowiem związane z prowadzoną przez pozwanych działalnością gospodarczą, a zatem nie dotyczy go trzyletni termin przedawnienia, przewidziany dla roszczeń związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Powód udowodnił w stosunku do pozwanych przesłanki odpowiedzialności wynikające z art. 471 k.c. Natomiast rozmiar należnego mu odszkodowania wyznacza zarówno art. 361 k.c., jak art. 363 § 2 k.c. Powód dochodził odszkodowania w zakresie pozytywnego interesu umownego, obejmującego naprawienie szkody w postaci straty i korzyści, jaką osiągnąłby on, gdyby nie wyrządzono mu szkody.

Powód wykazał, że poniósł szkodę w wysokości 11.850 zł, na którą składało się: 10.900 zł na ¼ cenę zakupu nieruchomości, 800 zł – wadium i 150 zł – koszty manipulacyjne. Z kolei wartość szkody w postaci utraconej korzyści stanowiła różnica między hipotetyczną wartością majątku powoda, który by do niego należał, gdyby mu nie wyrządzono szkody (tj. gdyby przeniesiono na niego własność nieruchomości w ¼ części) a aktualnym stanem jego majątku. Zgodnie z art. 363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania powinna być ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania. W związku z tym Sąd Okręgowy ustalił, że na dzień ustalenia i zasądzenia odszkodowania wartość udziału powoda wynosiłaby 163.125 zł zgodnie z operatem szacunkowym biegłej M. S. (1) (¼ część z 652.500 zł). Odpowiada to stracie poniesionej przez powoda w związku z tym, iż pozwani nie wykonali umowy i nie przenieśli na jego rzecz ¼ udziału w prawie własności nieruchomości. Z uwagi na treść art. 321§1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda jedynie kwotę 153.750 zł, której żądał on w piśmie z dnia 12 lipca 2011 r.

Co do zwrotu kwoty 12.385 zł, którą powód zapłacił pozwanym, licząc na wykonanie umowy z dnia 16 lutego 1998 r., Sąd Okręgowy stwierdził, że kwota ta nie mogła zostać uwzględniona odrębnie, ponieważ zawiera się już w zasądzonym odszkodowaniu w wysokości 153.750 zł.

Sąd Okręgowy zasądził kwotę 153.750 zł od pozwanych solidarnie, uznając, że z treści łączącego strony stosunku prawnego (§ 4 i 6 umowy) wynika, iż pozwani odpowiadają jak dłużnicy solidarni (dotyczy to w szczególności wspólników spółki cywilnej na mocy przepisu art. 864 k.c.).

Sąd ten nie uwzględnił zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pełnomocnika pozwanych do protokołu na rozprawie bezpośrednio przed jej zamknięciem w dniu 17 lipca 2012 r. w kwocie 11.174,48 zł, odpowiadającej kwocie pożyczki 10.000 zł i kosztom procesu w wysokości 1.174,48 zł, wskazując, że ten zarzut nie został należycie udowodniony, a ponadto został zgłoszony z przekroczeniem terminów zastrzeżonych na podstawie obowiązującego wówczas art. 207 § 3 k.p.c.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 12.385 zł i odszkodowania w wysokości 79.725 zł tytułem utraconych korzyści za 10 lat niemożności korzystania z nieruchomości przez powoda, uznając, że to żądanie nie zostało dostatecznie udowodnione przez powoda. Poza tym Sąd umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa w zakresie, w którym powód zrzekł się roszczenia.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisów art. 108 § 1, art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 oraz art. 100 k.p.c., mając na uwadze, że ostatecznie powód zwolniony od kosztów sądowych w całości utrzymał się ze swoim stanowiskiem w sprawie w 1/10 części, ale wygrał co do zasady kwestionowanej przez pozwanych. W konsekwencji Sąd obciążył pozwanych należną opłatą stosunkową od zasądzonego roszczenia w wysokości 7.687,50 zł oraz częścią wydatków niepokrytych ich zaliczką na wynagrodzenie biegłej M. S. w wysokości 1.922,95 zł, która sporządziła kolejną opinię na wniosek pozwanych. Kosztami pierwszej opinii wydanej na wniosek powoda i opinii uzupełniającej obciążono Skarb Państwa. Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych 1/10 kosztów zastępstwa procesowego według stawki przewidzianej dla wartości sporu powyżej 200.000 zł.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwanych w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach sądowych i kosztach procesu. Pozwani zarzucili:

1) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 746 § 2 k.c., jako przepisu szczególnego mającego zastosowanie w sprawie, przez jego niezastosowanie i bezpodstawne oparcie zasądzonego roszczenia na przepisie art. 471 k.c.,

a ponadto w razie nieuwzględnienia w/w zarzutu

2) rażąco naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy:

a) przez bezkrytyczne przyjęcie wyceny dokonanej przez biegłą sądową M. S. (1) za podstawę ustalenia wartości przedmiotowej nieruchomości, pomimo że pozwani wykazali jej wadliwość, a ponadto biegła nie uwzględniła ich nakładów na utrzymanie i podniesienie wartości spornego gruntu, błędnie przyjmując, że stan nieruchomości w okresie między jej nabyciem w dniu 20 marca 1998 r. a datą wyceny nie uległ zmianie,

b) przez sprzeczność ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, zwłaszcza w zakresie oceny umowy z dnia 16 lutego 1998 r., pomimo że umowa ta została wcześniej zdyskwalifikowana przez ten sam Sąd przy odmowie udzielenia zabezpieczenia,

c) przez nieuwzględnienie i nierozpoznanie postanowienia zawartego w § 5 w/w umowy, w szczególności nierozważenie, czy to postanowienie nie stanowiło warunku w rozumieniu art. 89 k.c. i czy warunek ten ziścił się w świetle przepisów o ograniczeniu podziału gruntów rolnych,

d) przez bezpodstawne przyjęcie, że wartość spornej nieruchomości, stanowiącej grunt rolny, wynosi 652.500 zł, pomimo że pozwani, kwestionując opinię biegłego, wykazali, że wartość tego gruntu rolnego jest znacznie niższa,

e) przez nieuwzględnienie zgłoszonego przez nich zarzutu potrącenia jako spóźnionego,

f) przez orzeczenie ponad żądanie powoda w zakresie odsetek od zasądzzonego roszczenia, pomimo że powód ograniczając żądanie w piśmie procesowym z dnia 12 lipca nie wnosił o ich zasądzenie,

g) przez bezkrytyczne oparcie się na wyjaśnieniach powoda, pomimo że wprowadził on Sąd w błąd co do swojej sytuacji materialnej wskutek pominięcia, że bezpośrednio przed wytoczeniem powództwa otrzymał od pozwanych kwotę 14.000 zł, a mimo to wystąpił o zwolnienie od kosztów zastępstwa procesowego, wskutek czego odstąpiono od obciążania go kosztami sądowymi w zaskarżonym wyroku.

Niezależnie od tego pozwani ponownie złożyli w apelacji zarzut potrącenia kwoty 11.201,98 zł z tytułu zwrotu ¼ poniesionych przez nich – bliżej w apelacji wymienionych – kosztów i wydatków na utrzymanie spornej nieruchomości w latach 1998 – 2012 oraz dotychczasowych kosztów procesu i kosztów egzekucji w sprawie I C 170/08. Jednocześnie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z dołączonych do apelacji dokumentów na okoliczność poniesienia objętych zarzutem potrącenia wydatków i kosztów.

Na tych podstawach pozwani domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia tego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny oparł się w zasadniczym zakresie na ustaleniach dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując te ustalenia za własne. Dotyczy to faktów związanych z zawarciem przez strony umowy datowanej na dzień 16 lutego 1998 r., wykonania tej umowy przez powoda, nabycia przez pozwanych M. W. (1) i S. S. (1), jako współników spółki cywilnej istniejącej pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...), w dniu 20 marca 1998 r. od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa nieruchomości, położonej w G. – S., o jaką chodzi w niniejszej sprawie, aktualnej wartości tej nieruchomości, działania pozwanego S. W. (1) w charakterze pełnomocnika tej spółki, a także braku wykonania przez pozwanych umowy z dnia 16 lutego 1998 r. w zakresie, w jakim przewidywała ona przeniesienie na powoda udziału do ¼ części we własności w/w nieruchomości. Okoliczności te znajdują podstawę

w treści zebranego materiału dowodowego, a jego ocena mieściła się w granicach określonych w art. 233 k.p.c. i nie budziła zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego.

Stanowisko Sądu pierwszej instancji nie zasługiwało na aprobatę jedynie w takim zakresie, w jakim uznał on, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, że częściowo udowodniony jest zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia. Z niekwestionowanych kopii postanowienia Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku z dnia 13 listopada 2010 r. sygn. akt VII KM 2288/09 (k. 438) oraz postanowienia Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 2 marca 2009 r. sygn. akt I C 400/08 (k. 439) wynika bowiem, że od powoda zasądzone zostały kwoty po 500 zł na rzecz pozwanych S. W. i M. W., które nie zostały wyegzekwowane z powodu bezskuteczności egzekucji, a dodatkowo koszty tej egzekucji wyniosły 108,48 zł. Ponadto uwzględnąć należało koszty nadania klauzuli wykonalności w/w postanowieniu z dnia 2 marca 2009 r., wynoszące 66 zł. Ogółem w/w należności wyniosły zatem 1.178,48 zł.

Sąd Okręgowy prawidłowo uznał natomiast za nieudowodnione żądanie potrącenia z należności powoda kwoty 10.000 zł, określonej jako zwrot pożyczki. Szczegółowe analizowanie tej kwestii jest obecnie zbędne, ponieważ w apelacji pozwani nie podtrzymali tego zarzutu w odniesieniu do tej kwoty. Zgłosili oni natomiast kolejny zarzut potrącenia kwoty 10.027,50 zł, nieobjętej powyższej pożyczki, lecz dotyczący zwrotu ¼ kosztów i wydatków poniesionych przez nich na utrzymanie nieruchomości od dnia zakupu do dnia jej wyceny (por. k. 472).

Odnosnie do powyższego zarzutu Sąd Apelacyjny wziął pod uwagę z jednej strony, że zarzut potrącenia, jako zarzut o charakterze materialnoprawnym, co do zasady może być zgłoszony po raz pierwszy nawet w postępowaniu apelacyjnym, ale z drugiej strony jego podstawę faktyczną mogą stanowić wyłącznie okoliczności, które można ustalić na podstawie materiału dowodowego zebranego w dotychczasowym postępowaniu. Podniesienie zarzutu przedawnienia dopiero w postępowaniu odwoławczym nie może bowiem otwierać drogi do zgłaszania nowych faktów i dowodów na ich poparcie, ponieważ także w tym zakresie zastosowanie ma przepis art. 381 k.p.c. Z tych przyczyn oddalone zostały zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe, zmierzające do wykazania zasadności zgłoszonego na tym etapie procesu zarzutu potrącenia. Z dowodów tych wynika, że powstały one jeszcze przed wydaniem zaskarżonego wyroku i obejmują doskonale znane pozwanym okoliczności związane z ponoszeniem wskazanych przez nich kosztów i wydatków na utrzymanie spornej nieruchomości w latach 1998 – 2011 (k. 484 – 517). Abstrahując od oceny merytorycznej zasadności tak sformułowanego zarzutu potrącenia, stwierdzić trzeba, że nie było żadnych przeszkód, aby pozwani przedstawili te dokumenty przed wydaniem zaskarżonego wyroku. Skoro tego nie uczynili, nie mogą obecnie domagać się ich uwzględnienia na użytek zgłoszonego dopiero w apelacji zarzutu potrącenia.

Oddaleniu podlegał na podstawie art. 381 k.p.c., jako spóźniony, także złożony na rozprawie apelacyjnej wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci umowy spółki cywilnej o nazwie Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowo – (...) – (...) W. – (...), zawartej w dniu 24 lutego 1998 r. między pozwanymi M. W. (1) i S. S. (4). Skarżący nie przedstawili przekonujących powodów, dla których ten dokument przedstawili dopiero na tym etapie postępowania. Niezależnie od tego Sąd Apelacyjny uznał, że ten dowód nie byłby wystarczający do wykazania okoliczności podanej przez skarżących, a mianowicie tego, że w/w spółka została utworzona dopiero w dniu 24 lutego 1998 r., wobec czego twierdzili oni, że nie mogło dojść do zawarcia umowy między pozwanymi ani we wskazanej w niej dacie 16 lutego 1998 r., ani w przyjętej przez Sąd Okręgowy dacie 18 lutego 1998 r., jako dacie uwzględniającej pomyłkę pisarską przy sporządzaniu tej umowy.

Powyższe stanowisko pozwanych pozostaje w rażącej sprzeczności z treścią informacji przekazanych przez Urząd Miejski w G., jako organ prowadzący ewidencję działalności gospodarczej, na temat spółki cywilnej o nazwie Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...) (k. 138 – 145). Z informacji tych wynika, że spółka taka została zgłoszona do ewidencji działalności gospodarczej już w dniu 31 sierpnia 1990 r., przy czym początkowo jej współnikami było pięć osób fizycznych (oprócz pozwanego S. S. także J. W., B. C., E. K. i Z. H., którzy wypowiedzieli swoje udziały w tej spółce pismami z dnia 30 września 1991 r.). Następnie spółka ta istniała jedynie między pozwanymi M. W. i S. S., a pozwany S. W. był jej pełnomocnikiem, przy czym jego wpis do ewidencji nastąpił w dniu 23 lutego 1998 r. na podstawie zgłoszenia z dnia 19 lutego 1998 r. złożonego przez pozwanego S. S. w dniu 20 lutego 1998 r.

Stan taki istniał do chwili wykreślenia spółki cywilnej z ewidencji działalności gospodarczej w 2001 r. w związku ze zmianami obowiązujących przepisów, wynikającymi z wejścia w życie przepisów Kodeksu spółek handlowych oraz ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

W świetle powyższych dokumentów nie ma zatem żadnych wątpliwości ani co do tego, że w dniu zawarcia umowy między stronami, datowanej na 16 lutego 1998 r., spółka cywilna o nazwie Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...) już istniała, ani co do tego, że jej jedynymi współnikami byli wtedy pozwani M. W. i S. S., natomiast pozwany S. W. był pełnomocnikiem tej spółki. Odnośnie do tej ostatniej okoliczności Sąd Okręgowy prawidłowo stwierdził, że z uwagi na powołanie w w/w umowie stron na pełnomocnictwo notarialne, udzielone mu przez tą spółkę (ściślej: przez jej współników, ponieważ spółka cywilna nie miała osobowości prawnej oraz nie była samodzielny i odrębnym od współników podmiotem prawa) w dniu 18 lutego 1998 r., można uznać, że S. W. był już wtedy należycie umocowanym pełnomocnikiem w/w współników spółki cywilnej, pomimo że został wpisany w tym charakterze do ewidencji działalności gospodarczej dopiero w dniu 23 lutego 1998 r., albowiem wpisy do tej ewidencji miały charakter deklaratoryjny.

Bezpodstawne są także twierdzenia i zarzuty pozwanych negujące fakt zawarcia powyższej umowy przed nabyciem przez współników spółki cywilnej (...) – (...) spornej nieruchomości oraz charakter udziału powoda w jej nabyciu. Nie ma decydującego znaczenia, czy ta umowa została zawarta w dniu 16 lutego 1998 r., jak wynika z jej treści, czy w dniu 18 lutego 1998 r., na co wskazuje dostrzeżone przez Sąd pierwszej instancji powołanie się w niej na udzielone w tymże dniu S. W. pełnomocnictwo notarialne przez współników w/w spółki, czy nawet w innej dacie. Istotne i wystarczające jest stwierdzenie, że ta umowa z pewnością zawarta została najpóźniej przed przystąpieniem przez pozwanego S. W., jako ustanowionego w dniu 18 lutego 1998 r. pełnomocnika spółki (...) – (...), do przetargu na nabycie spornej nieruchomości przeprowadzanego przez ówczesną Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. Z pisma pozwanych z dnia 27 grudnia 2010 r. wynika, że sporna nieruchomość została kupiona za kwotę 46.000 zł w wyniku przetargu ustnego, który odbył się w dniu 19 lutego 1998 r. (k. 226). Biorąc pod uwagę, że ta informacja jest podana przez samych pozwanych, pomimo że jej treść okazuje się dla nich niekorzystna, a także uwzględniając okoliczność, że pozwani posiadają wiedzę o tym fakcie ze swoich bezpośrednich czynności, dokonywanych zwłaszcza przez pozwanego S. W., nie ma uzasadnionych podstaw do podawania tej daty w wątpliwość.

Co więcej, zarówno ta data, jak i kwota 46.000 zł doskonale koresponduje z treścią dowodów w postaci wpłat dokonywanych przez powoda na poczet nabycia nieruchomości. W pierwszej kolejności dotyczy to dowodu wpłaty KP nr 101 z dnia 18 lutego 1998 r., z którego wynika, że w tym dniu powód wpłacił do kasy spółki (...) – (...) kwotę 800 zł na poczet wadium do przetargu w dniu 19 lutego 1998 r. w Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa (k. 10). Następnie w dniu 11 marca 1998 r., a zatem przed zawarciem przez współników w/w spółki z (...) w dniu 20 marca 1998 r. umowy sprzedaży nieruchomości (data tej umowy, jak również fakt wpisania współników jako nabywców nieruchomości do księgi wieczystej w dniu 30 marca 1998 r. bezsprzecznie wynika z odpisu z księgi wieczystej nr (...) – k. 16 – 18), powód wpłacił na rzecz tej spółki przekazem pocztowym kwotę 10.900 zł (k. 14). Ponadto powód wpłacił jeszcze kwotę 150 zł w dniu 6 marca 1998 r. tytułem opłat manipulacyjnych, o których mowa w § 7 umowy z dnia 16 lutego 1998 r. (k. 8 i k. 15), kwotę 285 zł w dniu 30 marca 1998 r. do umowy z dnia 16 lutego 1998 r. tytułem kosztów założenia księgi wieczystej (k. 12) oraz kwotę 250 zł w dniu 17 marca 1998 r. na poczet opłaty notarialnej dotyczącej działki nr (...) w G. – S. zgodnie z umową z dnia 16 lutego 1998 r. (k. 13). Zarówno z dat i wysokości wpłaconych kwot, jak i ze szczegółowego opisu tytułu dokonywanych wpłat wynika ponad wszelką wątpliwość, że wiązały się one z kolejnymi etapami nabywania nieruchomości zgodnie z porozumieniem stron z dnia 16 lutego 1998 r., począwszy od wpłaty wadium przez uiszczenie reszty ceny, poniesienie kosztów zawarcia aktu notarialnego, a skończywszy na dokonaniu wpisu w księdze wieczystej i uiszczeniu ustalonych w umowie kosztów manipulacyjnych. We wszystkich tych kosztach powód partycypował sukcesywnie w miarę ich dokonywania przez spółkę (...) – (...). Ponadto wysokość jego wpłat odpowiadała 1/4 całości. Odnosi się to zwłaszcza do kosztów nabycia nieruchomości, wynoszących 46.000 zł, skoro najpierw wpłacił on wadium w wysokości 800 zł, a następnie dopłacił 10.900 zł, czyli łącznie zapłacił 11.700 zł, podczas gdy 1/4 część z 46.000 zł wynosiła nawet mniej, a mianowicie 11.500 zł.

Oznacza to, że powód partycypował w 1/4 części we wszystkich opłatach związanych z zawarciem umowy, której przedmiotem było nabycie spornej nieruchomości. Nieprzekonujące jest zatem twierdzenie pozwanych, że powód rzekomo dopiero po nabyciu przez nich tej nieruchomości wyraził zainteresowanie uzyskaniem jej części na swoją rzecz, w związku z czym, niejako z uwagi na istniejące wówczas dobre relacje między nimi, wyrazili oni zgodę na otrzymanie przez niego części działki o powierzchni około 1.000 m². Twierdzenia takie są wręcz niedorzeczne w zestawieniu z opisaną wyżej chronologią i wysokością wpłat dokonanych przez powoda, odpowiadających 1/4 wszystkich kosztów nabycia działki o powierzchni 3,6593 ha, czyli 36.593 m², a zatem ponad trzydziestosześcioletniej niż mająca mu rzekomo przypaść działka o powierzchni jedynie 1.000 m².

Dodatkowo wziąć trzeba pod uwagę, że z nagranej przez powoda rozmowy między stronami, której autentyczności pozwani nie kwestionowali, jednoznacznie wynika, że jeszcze w styczniu 2008 r. nie negowali oni ani faktu zawarcia umowy, której przedmiotem było nabycie spornej nieruchomości na rzecz powoda i pozwanych, ani faktu wywiązania się przez niego z tej umowy w zakresie obowiązku zapłaty całości przypadających na niego kosztów jej nabycia, jak również nie zaprzeczali, że jest on uprawniony do otrzymania swojej części tej nieruchomości. Dla istniejącego po ich stronie obowiązku wywiązania się z tej umowy wobec powoda nie mają żadnego znaczenia podnoszone obecnie przez nich okoliczności, mające wskazywać na naganne zachowanie powoda i utratę zaufania do niego. Nawet gdyby takie twierdzenia w jakiegokolwiek części były uzasadnione, to – jako zdarzenia, które nastąpiły dopiero po zawarciu umowy – nie mogą mieć one znaczenia dla ustalenia treści umowy oraz zakresu praw i obowiązków ustalonych w chwili jej zawarcia.

Wskazać ponadto należy, że z zachowania stron po zawarciu umowy, w szczególności dokonana przez powoda wpłat, odpowiadających 1/4 części ceny nabycia nieruchomości i związanych z tym innych kosztów, a także z całego późniejszego zachowania stron, czego wyrazem jest nagrana przez powoda rozmowa między nimi, jednoznacznie wynika, że ich zamiarem, objętym zawartym między nimi porozumieniem, niewątpliwie było wspólne nabycie spornej nieruchomości, mające ostatecznie doprowadzić do uzyskania przez powoda oraz pozwanych S. W., S. S. i M. W. równych udziałów po 1/4 części we własności tej nieruchomości. Ponieważ powód – z racji swoich obowiązków służbowych – nie mógł oficjalnie przystąpić do przetargu na nabycie tej nieruchomości, strony posłużyły się przy jej nabyciu bardziej skomplikowaną konstrukcją prawną, a mianowicie najpierw jako nabywca stanęła do przetargu i aktu notarialnego spółka cywilna (...) – (...) istniejąca między pozwanymi S. S. i M. W., którzy w efekcie zostali ujawnieni w księdze wieczystej jako jej współwłaściciele na zasadach współwłasności łącznej wynikającej ze spółki cywilnej, a następnie mieli oni przenieść udziały w jej własności po 1/4 na rzecz powoda i pozwanych.

Zauważyć można, że nie wynika to wprawdzie jednoznacznie z pisemnej umowy z dnia 16 lutego 1998 r., ale taki wniosek można z niej wyprowadzić w drodze jej wykładni, zwłaszcza w świetle twierdzeń powoda oraz wyjaśnień pozwanych, przedstawionych m. in. w powyższej rozmowie ze stycznia 2008 r. W szczególności wskazać należy, że pozwany S. W. podpisał tę umowę zarówno we własnym imieniu, jako nabywca, jak i w imieniu Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...), jako jego pełnomocnik na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 18 lutego 1998 r. Ponieważ współnikami tej spółki byli wówczas pozostali pozwani (S. S. i M. W.), zbędne było osobiste podpisanie przez nich tej umowy, skoro uczynił to pozwany S. W., jako pełnomocnik spółki cywilnej, a w rzeczywistości pełnomocnik tych współników. Dodać można, że pozwany S. S. występuje w tej umowie w podwójnej roli: jako współnik spółki cywilnej (...) – (...), która miała przystąpić do przetargu i nabyć sporną nieruchomość oraz jako nabywca tej nieruchomości zastąpiony przez tę spółkę. Natomiast pozwany M. W. w ogóle nie występuje imiennie w tej umowie, aczkolwiek jest współnikiem w/w spółki cywilnej.

Biorąc jednak pod uwagę, że niewątpliwie stronom umowy chodziło o wspólne nabycie bliżej wskazanej nieruchomości za pośrednictwem tejże spółki, mające doprowadzić do tego, aby powód oraz pozwani S. S. i S. W., a także sama spółka cywilna stali się ostatecznie jej współwłaścicielami po 1/4 części, a co więcej zrealizowały one swój zamiar, ponieważ powód wpłacił przypadającą na niego część i także pozostałe strony musiały to samo uczynić, skoro nieruchomość została wtedy nabyta, stwierdzić należy, że w rzeczywistości chodziło im o to, aby udziały po 1/4 części przypadły powodowi oraz pozwanym S. W., S. S. i M. W., przy temu ostatniemu jako współnikowi spółki cywilnej, która także

miała ponieść koszty nabycia w 1/4 części niezależnie od samodzielnego poniesienia takich kosztów przez drugiego współnika w osobie S. S..

Decydujące znaczenie ma zatem nie tyle dosłowna treść umowy, co wynikający z niej oraz z całokształtu zachowania stron ich zgodny zamiar i cel tej umowy. W konsekwencji bezpodstawne były wszystkie zarzuty pozwanych dotyczące nie tylko samego faktu zawarcia tej umowy i jej daty, ale także jej ważności z uwagi na brak podpisów pozostałych pozwanych pod jej treścią.

Sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że ta umowa, wbrew swojej nazwie wskazującej na „wykup nieruchomości”, w rzeczywistości stanowiła umowę zlecenia. Sąd ten wadliwie określił jednak strony tej umowy, w szczególności błędnie uznał, że dłużnikami w stosunku do powoda były pozostałe strony tej umowy, tj. wszyscy pozwani. Wziąć trzeba pod uwagę, że po jednej stronie występowała spółka cywilna, istniejąca między pozwanymi S. S. i M. W., która miała podjąć się uczestnictwa w przetargu i reprezentowania nabywców nieruchomości wobec Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, a po drugiej stronie występowali nabywcy w osobach powoda oraz pozwanych S. S. i S. W..

Istotne było ponadto, że wyłącznie spółka cywilna miała występować w roli kupującego w stosunku do (...), a jedynie w stosunku wewnętrznym między nią a nabywcami miało dojść następnie do uzyskania przez każdą ze stron udziału po 1/4 części we własności nieruchomości nabytej początkowo tylko przez spółkę od Agencji. Oznacza to, że skoro zleceniobiorcą była spółka cywilna, to jedynie jej wspólnicy w osobach pozwanych S. S. i M. W. w rzeczywistości byli dłużnikami wobec pozostałych stron w zakresie obowiązku przeniesienia na rzecz pozostałych kupujących udziałów po 1/4 części we własności nabytej przez nich nieruchomości. Podkreślić można, że na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej z (...) w dniu 20 marca 1998 r. jedynie ci pozwani zostali wpisani w dniu 30 marca 1998 r. do księgi wieczystej jako współwłaściciele tej nieruchomości. Pomijając złożoną sytuację pozwanego S. S., który w umowie z dnia 16 lutego 1998 r. określony był formalnie jako jeden z kupujących, pomimo że jednocześnie jako (...) spółki (...) – (...) występował faktycznie w charakterze zleceniobiorcy, a także pomijając sytuację pozwanego S. W., który w rzeczywistości w ogóle nie był zleceniobiorcą, lecz jedynie reprezentował zleceniobiorców, jako pełnomocnik spółki cywilnej, wystarczające w sprawie jest stwierdzenie, że niewątpliwie powód występował w tej umowie jako zleceniodawca w stosunku do spółki cywilnej, czyli do pozwanych S. S. i M. W..

Uznać ponadto należy, że powyższa umowa zlecenia opierała się na zastępstwie pośrednim, ponieważ spółka cywilna (...) – (...) nie występowała w charakterze pełnomocnika pozostałych nabywców, lecz początkowo miała nabyć nieruchomość na swoją rzecz, a dopiero później przenieść udziały po 1/4 części na rzecz każdej ze stron. Sąd Okręgowy trafnie stwierdził zatem, że do zawarcia tej umowy nie było wymagane pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego. Co więcej, bezprzedmiotowe były jego rozważania na temat możliwości zastosowania art. 103 k.c., ponieważ w tej sprawie w ogóle nie chodziło o taką sytuację. Czym innym było bowiem uczestnictwo spółki cywilnej, reprezentowanej przez S. W., w przetargu w dniu 19 lutego 1998 r., a czym innym zawarcie przez nią umowy sprzedaży z (...) w dniu 20 marca 1998 r. Do udziału w przetargu w ogóle nie było wymagane pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego. W zebranych materiale dowodowym nie ma natomiast najmniejszych podstaw do poddawania w wątpliwość, że przy zawieraniu w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży z dnia 20 marca 1998 r. spółka cywilna była prawidłowo reprezentowana.

Powyższe stanowisko co do tego, jakie podmioty były zleceniobiorcą w stosunku do powoda i jaki był charakter ich umocowania na podstawie umowy zlecenia, znajduje dobitne potwierdzenie w fakcie, że jedynie pozwani S. S. i M. W. stali się nabywcami nieruchomości od (...). Natomiast powód i pozostałe strony porozumienia z dnia 16 lutego 1998 r. partycypowały w kosztach nabycia tej nieruchomości i były uprawnione do żądania przeniesienia na ich rzecz umówionego udziału w wysokości 1/4 części we własności tej nieruchomości, do czego w wypadku powoda niewątpliwie nie doszło. Był on zatem obligacyjnie uprawniony do żądania od pozwanych S. S. i M. W., aby wykonali umowę przez przeniesienie na jego rzecz udziału do 1/4 części we własności spornej nieruchomości. Roszczenie takie nie przysługiwało mu natomiast w stosunku do pozwanego S. W., który występował w umowie jako pełnomocnik spółki cywilnej, w związku z czym sam nie był zleceniobiorcą.

Na akceptację zasługuje stanowisko powoda, że w związku z odmową wykonania umowy przez pozwanych i bezskutecznego upływu dodatkowego terminu wyznaczonego im przez niego na jej wykonanie był on uprawniony do odstąpienia od umowy stron, a następnie żądania zapłaty odszkodowania z tytułu jej niewykonania, skoro nie wchodzi już w rachubę żądanie przeniesienia na jego rzecz uzgodnionego udziału we własności spornej nieruchomości. Błędne jest jednak z kolei stanowisko pozwanych, że w sprawie zastosowanie powinien mieć przepis art. 746 § 2 k.c., wyłączający możliwość dochodzenia od nich odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. Zgodnie z art. 746 § 2 k.c. przyjmujący zlecenie (w tym wypadku pozwani S. S. i M. W.) może je wypowiedzieć w każdym czasie; jednakże gdy zlecenie jest odpłatne, a wypowiedzenie nastąpiło bez ważnego powodu, przyjmujący zlecenie jest odpowiedzialny za szkodę.

W pierwszej kolejności wziąć trzeba pod uwagę, że pozwani nie udowodnili, iż odstąpili oni od umowy zlecenia w stosunku do powoda, i to z ważnej przyczyny. Powoływali się bowiem oni jedynie na to, że z ich zachowania po zawarciu umowy zlecenia i po nabyciu nieruchomości wynika, że odstąpili oni od uzgodnionego porozumienia z powodem o przeniesieniu na jego rzecz udziału we własności tej nieruchomości. Odstąpienie to miało zatem nastąpić w sposób dorozumiany w drodze oceny ich zachowania polegającego na odmowie zaspokojenia żądania zgłoszonego przez powoda w niniejszym procesie. Powoływali się przy tym, że miało to wynikać z nagannego zachowania powoda, a mianowicie niepartycypowania przez niego w kosztach utrzymania nieruchomości oraz sprowadzenia przez niego tzw. bursztyniarzy, którzy zdewastowali sporną nieruchomość. Okoliczności te nie zostały jednak przez nich udowodnione, lecz pozostawały wyłącznie w sferze ich głośnych twierdzeń.

Niezależnie od tego wziąć trzeba pod uwagę, że przepis art. 746 § 2 k.c. nie reguluje wzajemnych rozliczeń stron po ewentualnym odstąpieniu od umowy zlecenia. Dotyczy to w szczególności sytuacji, w której odstąpienie przez przyjmującego zlecenie od umowy nastąpiło już po dokonaniu czynności prawnej stanowiącej przedmiot zlecenia, a przed przeniesieniem na zleceniodawcę uzyskanych na podstawie tej czynności korzyści. Sytuacja taka wystąpiła zaś w konkretnej sprawie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwani S. S. i M. W. nabyli nieruchomość m. in. za środki przekazane przez powoda jako zleceniodawcę. Bez względu na nieodpłatny charakter umowy zlecenia między stronami w doktrynie wskazuje się, że w takiej sytuacji przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co dla niego uzyskał przy wykonaniu umowy, a także złożyć sprawozdanie (art. 740 k.c.), zobowiązany jest ponadto do rozliczenia się z zaliczek udzielonych w celu wykonania zlecenia.

Powołany w apelacji przepis art. 746 § 2 k.c. nie może więc stanowić podstawy do zwolnienia pozwanych z obowiązku rozliczenia się z powodem z korzyści uzyskanych w związku z wykonaniem umowy zlecenia przed ewentualnym odstąpieniem od tej umowy. Nie wyłącza on możliwości dochodzenia od pozwanych na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania za niewywiązanie się z obowiązku przeniesienia na rzecz powoda, jako zleceniodawcy, korzyści uzyskanych w związku z zawarciem umowy zlecenia. W konkretnej sprawie chodziło zaś o korzyść, jaką powód miał uzyskać za przekazane zleceniobiorcy (spółce cywilnej (...) – (...), czyli w istocie pozwanym S. S. (1) i M. W. (1)) kwoty pieniężne w postaci udziału do 1/4 części we własności spornej nieruchomości. Skoro zatem pozwani nie wywiązali się z tego obowiązku i w toku procesu stanowczo odmawiali jego wykonania, a powód ze swojej strony odstąpił od zawartej z nimi umowy, to zasadnie domagał się on od nich odszkodowania pieniężnego na podstawie art. 471 k.c.

Bezpodstawny jest zatem nie tylko pierwszy z zarzutów apelacyjnych, ale i pozostałe zarzuty kwestionujące żądanie powoda co do zasady, jednakże tylko w stosunku do pozwanych S. S. i M. W.. Nie ulega bowiem żadnym wątpliwościom, że powód, jako zleceniodawca, powierzył tym pozwany, działającym jako wspólnicy spółki cywilnej (...) – (...), nabycie bliżej wskazanej nieruchomości i ze swojej strony wywiązał się z tej umowy, ponieważ wpłacił na rzecz tej spółki wszystkie należności na poczet jej ceny i pozostałych kosztów nabycia, ale ci pozwani, pomimo nabycia nieruchomości w wykonaniu umowy zlecenia, nie wywiązali się z dalszego obowiązku w postaci przeniesienia umówionego udziału w jej własności na rzecz powoda jako zleceniodawcy.

Chybiony jest zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie oceny ważności umowy z dnia 16 lutego 1998 r. Nie ma żadnego znaczenia, że początkowo Sąd ten zdyskwalifikował powyższą ocenę przy orzekaniu o udzieleniu zabezpieczenia, ponieważ zakres jej oceny na

potrzeby zabezpieczenia nie może być porównywany z oceną dokonaną po przeprowadzeniu całości postępowania dowodowego i przy końcowym orzekaniu co do istoty sporu w oparciu o wszechstronne wyjaśnienie i rozważenie wszystkich okoliczności faktycznych i prawnych.

Nietrafny jest także zarzut nieuwzględnienia i nierozważenia znaczenia postanowienia zawartego w § 5 umowy z dnia 16 lutego 1998 r. Pozwani bezpodstawnie dopatrują się w tym postanowieniu umownym warunku w rozumieniu art. 89 k.c., i to o charakterze niedopuszczalnym z uwagi na jego sprzeczność z przepisami o ograniczeniu podziału gruntów rolnych. Nawet gdyby uznać, że zgodnie z twierdzeniami skarżących nie byłby możliwy planowany przez strony podział fizyczny nieruchomości na cztery działki, nie powodowało to nieważności nabycia spornej nieruchomości przez zleceniobiorcę, czyli spółkę cywilną (...) – (...). W konsekwencji aktualne było rozliczenie się przez nią ze zleceniodawcami, choćby w takiej sytuacji realnie mogło to przybrać jedynie postać przeniesienia umówionego udziału we współwłasności tej nieruchomości bez jej fizycznego podziału. Nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że w takiej sytuacji zleceniobiorca, pomimo nabycia nieruchomości na podstawie umowy zlecenia, nie byłby już zobowiązany do rozliczenia się z tej czynności ze zleceniodawcami w takim zakresie, jaki byłby możliwy do zrealizowania w konkretnych okolicznościach.

Nieuzasadnione były również zarzuty dotyczące wysokości roszczenia powoda, w szczególności związane z kwestionowaniem opinii sporządzonej przez biegłą M. S., którą Sąd pierwszej instancji przyjął za podstawę ustalenia aktualnej wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości. Pozwani bezpodstawnie twierdzą, że wykazali wadliwość tej opinii. W rzeczywistości stwierdzić można, że jedynie bardzo mocno krytykowali tę opinię i polemizowali ze stanowiskiem biegłej, podobnie zresztą jak uczynili to wcześniej z opinią biegłego P. P., doprowadzając do jej pominięcia przez Sąd Okręgowy. Samo stawianie zarzutów w stosunku do opinii biegłej M. S. nie jest jednak równoznaczne z jej skutecznym podważeniem, nawet jeżeli pozwani subiektywnie są absolutnie przekonani o swojej racji. Nie jest to bowiem wystarczające do zakwestionowania także tej opinii. Inaczej rzecz ujmując, nie można uznać, że prawidłowa byłaby dopiero taka opinia biegłego, z którą pozwani jednoznacznie zgodziliby się. Decydujące znaczenie ma natomiast to, że biegła logicznie i przekonująco uzasadniła swoją opinię i przyjęte w niej wnioski, jak również wyczerpująco ustosunkowała się do wszystkich zarzutów pozwanych, dotyczących charakterystyki i właściwości spornej nieruchomości oraz prawidłowego doboru przez nią nieruchomości przyjętych do porównania z wycenianą nieruchomością. Oznacza to, że wyjaśniła ona, dlaczego zastrzeżenia pozwanych są nieuzasadnione, a tym samym dalsze podtrzymywanie tych zarzutów przez skarżących zasługuje na uznanie ich stanowiska za bezpodstawną polemikę z opinią biegłej. W żadnym wypadku nie można zgodzić się pozwanymi, że Sąd Okręgowy bezkrytycznie oparł się na opinii biegłej M. S., skoro Sąd ten dążył do jej zweryfikowania zgodnie z zarzutami stron, a w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyczerpująco wyjaśnił, dlaczego uznał tą opinię za wiarygodną.

W konsekwencji nieuzasadniony jest zarzut bezpodstawnego przyjęcia, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 652.500 zł. Sąd Okręgowy dokonał bowiem tego ustalenia na podstawie uznanej za wiarygodną opinii biegłej M. S., która wbrew pozwanym nie została przez nich skutecznie zakwestionowana, tudzież nie wykazali oni, że wartość tej nieruchomości jest znacznie niższa. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika, aby takie zarzuty pozwanych miały w nim dostateczną podstawę. Stanowią one w istocie jedynie ich subiektywne twierdzenia, nie mówiąc tym bardziej o braku konkretnej informacji, o ile niższa miałyby być wartość spornej nieruchomości.

Nie ma żadnego znaczenia zarzut rzekomo bezkrytycznego oparcia się na wyjaśnieniach powoda. Z jednej strony bowiem te wyjaśnienia – co do zawarcia umowy z dnia 16 lutego 1998 r. i uiszczenia przez niego wszystkich ustalonych wpłat – pomimo upływu wielu lat znajdują bardzo dokładne i wiarygodne odzwierciedlenie w opisanych wcześniej dowodach, jednoznacznie dokumentujących daty i tytuły wpłat poszczególnych kwot, dokonywanych przez niego w lutym i marcu 1998 r. na rzecz spółki cywilnej (...) – (...). Z drugiej strony bezprzedmiotowe są wywody odnoszące się do pominięcia przez powoda, że otrzymał on – według twierdzeń skarżących – od nich przed wytoczeniem powództwa kwotę 14.000 zł, której nie podał przy ubieganiu się o zwolnienie od kosztów sądowych. Okoliczność taka nie wpływa na ocenę wiarygodności twierdzeń powoda dotyczących istoty sporu między stronami. Nie ma ona także wpływu na rozstrzygnięcie o zwrocie kosztów procesu między stronami, ponieważ z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o

kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) wynika, że zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.

Nieuzasadniony jest zarzut orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji ponad żądanie powoda z zakresie odsetek od uwzględnionej części żądania. Co prawda, w piśmie procesowym z dnia 12 lipca 2011 r. powód istotnie nie powtórzył żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwot, wskazanych w tym piśmie (k. 318), jednakże po pierwsze nie oznacza to automatycznie, że tym samym zrezygnował on z żądania tych odsetek, a po wtóre pozwani nie dostrzegają, że nie wyrazili oni zgody na dokonane w tym piśmie ograniczenie powództwa bez jednoczesnego zrzeczenia się roszczenia (zob. pismo pozwanych z dnia 5 sierpnia 2011 r. – k. 353). W konsekwencji powyższe ograniczenie żądania nie wywołało skutków prawnych i aktualne pozostało poprzednie ograniczenie żądania, dokonane przez powoda w piśmie procesowym z dnia 18 sierpnia 2009 r. do kwoty 260.239 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (k. 159), sprecyzowane pismami z dnia 13 października 2009 r. (k. 170) i z dnia 16 grudnia 2009 r. (k. 177), w których powód wyraźnie zrzekł się roszczenia powyżej tej kwoty, w związku z czym nie była wymagana zgoda pozwanych na cofnięcie pozwu. Właśnie z tej przyczyny Sąd pierwszej instancji w zaskarżonym wyroku umorzył postępowanie jedynie co do żądania przekraczającego kwotę 260.239 zł z odsetkami ustawowymi, a w pozostałej części, w której żądanie uznał za bezzasadne, orzekł o jego oddaleniu.

Jak już wcześniej wskazano, na częściowe uwzględnienie zasługiwał jedynie podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia, ale tylko co do kwoty 1.178,48 zł, obejmującej koszty procesu zasądzone w sprawie I C 400/08, koszty nadania klauzuli wykonalności i koszty postępowania egzekucyjnego w sprawie VII KM 2288/09.

Podsumowując, żądanie powoda ostatecznie zasługiwało na uwzględnienie do kwoty 152.575,52 zł z odsetkami ustawowymi od przyjętej przez Sąd pierwszej instancji daty 1 sierpnia 2012 r., skoro powód nie zaskarżył wyroku i nie kwestionował oddalenia roszczenia o odsetki za wcześniejszy okres. Żądanie to było jednak uzasadnione wyłącznie wobec pozwanych S. S. i M. W., którzy, jako wspólnicy Przedsiębiorstwa Handlowo – Usługowo – (...) W. – (...) spółki cywilnej, byli zgodnie z umową z dnia 16 lutego 1998 r. stroną przyjmującą zlecenie (zleceniobiorcami) nabycia spornej nieruchomości na rzecz wszystkich umawiających się stron, w tym powoda. Pozwany S. W., który podpisał tą umowę w imieniu spółki cywilnej (jej wspólników) jako zleceniobiorcy, sam nie był zleceniobiorcą, lecz tylko pełnomocnikiem zleceniobiorców, a jednocześnie występował w tej umowie również jako zleceniodawca. Nie ponosi więc on odpowiedzialności wobec powoda za niewykonanie umowy zlecenia na równi z pozostałymi pozwanymi. Wskazać ponadto należy, że w takim wypadku podstawę solidarnej odpowiedzialności pozwanych S. S. i M. W. wobec powoda stanowi art. 745 k.c., zgodnie z którym jeżeli kilka osób dało lub przyjęło zlecenie wspólnie, ich odpowiedzialność względem drugiej strony jest solidarna.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok przez obniżenie należności zasądzonej solidarnie od pozwanych S. S. (1) i M. W. (1) z kwoty 153.750 zł do kwoty 152.575,52 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2012 r., natomiast w całości oddalił powództwo w stosunku do pozwanego S. W. (1). Ponadto częściowej zmianie podlegało rozstrzygnięcie o obciążeniu pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi z uwagi na obniżenie zasądzonej od nich należności, przy czym obowiązek ten nałożono tylko na pozwanych S. S. i M. W., skoro powództwo wobec pozwanego S. W. zostało oddalone w całości. W pozostałym zakresie apelacja była nieuzasadniona.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. dokonał częściowej zmiany zaskarżonego wyroku, a w pozostałym zakresie oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 109 oraz art. 98 § 1 i 2 k.p.c., obciążając nimi pozwanych S. S. i M. W., którzy wygrali sprawę w tej instancji jedynie w niewielkim zakresie, a mianowicie co do kwoty 1174,48 zł.