

Sygn. akt I ACa 1503/17

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Robert Jurga
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSA Hanna Nowicka de Poraj
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. J. (1)

przeciwko W. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 lutego 2017 r. sygn. akt I C 1970/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata Ł. Z. kwotę 3.321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w tym 621 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Teresa Rak SSA Robert Jurga SSA Hanna Nowicka de Poraj

Sygn. akt I ACa 1503/17

## UZASADNIENIE

**Powódka J. J. (1)** wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej W. P. kwoty 140.000,00 zł z odsetkami ustawowymi licznymi od dnia 24 lutego 2007 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Na uzasadnienie podała, że w dniu 23 lutego 2007 roku pozwana jako pełnomocnik powódki zawarła w jej imieniu przed notariuszem umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność powódki, składającej się z działki nr (...)położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...), sprzedała nieruchomość za cenę określoną w akcie notarialnym na 120.000 zł, ale faktycznie za cenę 140.000 zł. Powódka udzieliła pozwanej pełnomocnictwa bowiem przebywała wówczas za granicą. Pozwana jeszcze przed zawarciem w/w umowy otrzymała od nabywcy kwotę 40.000 zł tytułem zaliczki, natomiast kwota pieniężna w wysokości 80.000 zł została wpłacona w związku z wykonaniem w/w umowy na dwa rachunki bankowe pozwanej, zaś pozostała kwota 20.000 zł została przekazana przez nabywcę bezpośrednio pozwanej w gotówce. Uzyskanej od nabywcy kwoty pozwana nigdy powódce nie przekazała, ani nie rozliczyła z nią tej kwoty. Pełnomocnictwo obejmowało dysponowania środkami pieniężnymi uzyskanymi ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie nabyła również na rzecz powódki innych nieruchomości lub ruchomości, korzystając ze środków pieniężnych uzyskanych ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie zwróciła powódce kwoty ze sprzedaży pomimo wezwania jej do zapłaty tej kwoty pismem z dnia 28 marca 2014 r.

**Pozwana W. P.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła, że roszczenie powódki wygasło na skutek jego spełnienia przez pozwaną przed wszczęciem niniejszego postępowania. Wskazała, że nieruchomość przy ul. (...) w K., stanowiąca do listopada 2007 r. własność pozwanej, miała stać się częściowo własnością powódki. Nieruchomość ta wymagała remontu i strony zgodnie ustaliły, że powódka częściowo pokryje jego koszty ze środków ze sprzedaży działki nr (...). Po remoncie wartość tej nieruchomości wzrosła ponad 2 razy, ponad 1.000.000 zł. Własność nieruchomości przy ul. (...) powódka nabyła umową sprzedaży z dnia 5 listopada 2007 r., ale po zaniżonej cenie w kwocie 500.000 zł. W zamian powódka miała przekazać pozwanej kwotę uzyskaną ze sprzedaży jednego z trzech lokali znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...), którego wartość po remoncie i wydzieleniu była szacowana na około 350.000 – 380.000 zł. Pozostała część kwoty sprzedaży w wysokości 500.000 zł miała zostać rozliczona nakładem poczynionym przez powódkę na remont budynku przy ul. (...), pochodzącym ze sprzedaży działki (...), czyli kwotą 140.000 zł. Powódka nie dochowała uzgodnień w sprawie rozliczenia umowy z dnia 5 listopada 2007 r. pozwana wystąpiła do sądu z żądaniem żądając zapłaty całej ceny. Postępowanie zakończone zostało ugodą pozasądową na podstawie, której powódka zobowiązała się przenieść na pozwaną własność lokalu przy ul. (...) oraz udział stanowiący 3/4 prawa własności lokalu przy ul. (...). Strony w umowie wskazały, że po jej zrealizowaniu nie będą miały żadnych zobowiązań i roszczeń w zakresie objętym treścią ugody, w tym rozliczenia kwoty 140.000,00 zł ze sprzedaży działki (...), przekazanej na poczet remontu nieruchomości przy ul. (...).

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 140.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie i oddalił powództwo w pozostałej części oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.617 zł tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące okoliczności niesporne i ustalenia faktyczne:

W dniu 11 stycznia 2007 r. powódka udzieliła pozwanej – swojej matce – pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszystkich sprawach osobistych i majątkowych, zarządu i administracji jej całym majątkiem, dokonywania czynności prawnych i faktycznych odnośnie tego majątku oraz do zbycia nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), oraz samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul.(...)w K., a także nabywania nieruchomości i ruchomości, ustanawiania praw, zawierania umów, do odbioru korespondencji.

W dniu 23 lutego 2007 r. pozwana działając jako pełnomocnik powódki zawarła przed notariuszem umowę sprzedaży nieruchomości, składającej się z działki nr(...)położonej w K., objętej księgą wieczystą nr (...). Pozwana otrzymała cenę w kwocie 140.000 zł. Z kolei 5 listopada 2007 r. strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K., zabudowanej budynkiem przy ul. (...), za cenę w kwocie 500.000 zł, a 5 listopada 2010 r. pozwana wystąpiła przeciwko swojej córce o zapłatę 500.000 zł tytułem nieuiszczonej ceny sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...)

należnej na podstawie umowy z dnia 5 listopada 2007 r. W postępowaniu tym (I C 1861/10) strony zawarły ugodę pozasądową, a postępowanie zostało umorzone. Ugoda sądowa została zawarta w dniu 9 grudnia 2011 r., a ponadto w tym dniu strony zawarły też umowę ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) i (...) w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i przeniesienia ich własności na W. P. w ramach zwolnienia J. J. (1) z długu w kwocie 500.000 zł. Ugoda została w całości wykonana.

Ustalił Sąd, że w sprawie I C 1861/10 powódka (tam pozwana) wskazywała, że na poczet ceny przekazała m.in. kwotę 140.000,00 zł pochodzącą ze sprzedaży w 2007 r. nieruchomości składającej się z działki nr (...), pozwana zaś (tam powódka) tej okoliczności zaprzeczyła. Ostatecznie strony zawarły ugodę pozasądową i Sąd postępowanie umorzył. Jednocześnie strony zawarły umowę, w której W. P. zwolniła córkę z długu w kwocie 500.000,00 zł tytułem zapłaty ceny sprzedaży nieruchomości przy ul. (...), w zamian za ustanowienie odrębnej własności lokali nr (...) i (...) w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i przeniesienia ich własności na W. P..

Postanowieniami ugody i umowy z 9 grudnia 2011 r. nie została objęta kwota 140.000 zł pochodzącą ze sprzedaży w 2007 r. nieruchomości składającej się z działki o nr (...).

Pozwana nigdy nie przekazała córce kwoty 140.000 zł uzyskanej od nabywcy nieruchomości, ani w żaden inny sposób nie rozliczyła się z tej kwoty, nie przekazała jej też powódce na wezwanie. Pełnomocnictwo z dnia 11 stycznia 2007 r. nie obejmowało uprawnienia do dysponowania środkami pieniężnymi uzyskanymi ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie nabyła również na rzecz powódki nieruchomości lub ruchomości za pieniądze uzyskane ze sprzedaży.

Strony nigdy nie ustaliły, by kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości miała być przeznaczona na remont nieruchomości przy ul. (...). Remont taki został przeprowadzony i finansowała go pozwana.

Ustaleń Sąd dokonał w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, które były jasne, zupełne, spójne i logiczne. Dowody te współgrały ze sobą oraz z zeznaniami powódki, której Sąd dał wiarę.

Zwrócił Sąd uwagę, że strony przestawiły dwie odmienne wersje co do rozliczenia kwoty 140.000 zł ze sprzedaży działki (...). Powódka twierdziła, że kwota ta nie została rozliczona, pozwana zaś podawała, że rozliczenie nastąpiło w postaci na remont nieruchomości przy ulicy (...), co miała potwierdzić ugoda i umowa z dnia 9 grudnia 2011 roku.

Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego wymienione ugoda i umowa nie obejmują kwoty 140.000 zł pochodzącej ze sprzedaży działki nr(...), co jasno wynika z treści tych dokumentów oraz wyraźnego sformułowania § (...) ugody pozasądowej jednoznacznie wskazującego zakres i przedmiot ugody. Z tego powodu Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, a jej wersja rozliczenia kwoty 140.000,00 zł dodatkowo nie znajduje potwierdzenia w stanowiskach stron zaprezentowanych w sprawie I C 1861/10. Świadkowie natomiast nie posiadali dokładnych informacji na temat rozliczeń stron, niektórzy zaś byli zaangażowani emocjonalnie i osobiście w konflikt rodzinny leżący u podłoża niniejszego postępowania, co poddaje w wątpliwość ich wiarygodność.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał powództwo za uzasadnione w przeważającej części.

Poza sporem było, że pozwana jako pełnomocnik powódki zawarła umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność powódki. Nieruchomość zbyta została za kwotę 140.000 zł i pozwana nie przekazała powódce kwoty uzyskanej ze sprzedaży. Postępowanie dowodowe wykazało, że pozwana również w żaden inny sposób nie rozliczyła się z powódką z tej kwoty, powódka zaś nigdy nie wyrażała zgody, by kwotę tę przeznaczyć na remonty. Pełnomocnictwo nie obejmowało prawa do dysponowania środkami pieniężnymi uzyskanymi ze sprzedaży nieruchomości. Pozwana nie wykazała, by strony ustaliły, że z pieniędzy uzyskanych ze sprzedaży działki powódki pokryte będą koszty remontu nieruchomości przy ul. (...). Pozwana zatem nie rozliczając się z pieniędzy bezpodstawnie wzbogaciła się kosztem powódki (art. 405 kc).

Wskazał Sąd Okręgowy, że strony miały ze sobą rozliczenia z tytułu umowy z dnia 5 listopada 2007 roku, którą pozwana sprzedała powódce nieruchomość przy ulicy (...) za cenę 500.000 zł. W 2010 roku pozwana wystąpiła przeciwko powódce z żądaniem zapłaty tej kwoty. Powódka (tam pozwana) w odpowiedzi na pozew podniosła, że kwota 140.000,00 zł została przekazana na poczet tego rozliczenia – czemu W. P. zaprzeczyła i nawet nie twierdziła o rozliczeniu tej kwoty w nakładach w postaci partycypowania w kosztach remontu nieruchomości przy K.. W sprawie tej strony zawarły ugodę pozasądową w formie aktu notarialnego, w której to m.in. pozwana zwolniła z długu J. J. (1) w kwocie 500.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami wyliczonymi za okres od 5 października 2010 r., a strony oświadczyły, że w sytuacji wykonania postanowień ugody doprowadzą do wygaśnięcia sporów zawisłych przed sądami. Z ugody wynika, że strony nie będą miały wobec siebie żadnych roszczeń w zakresie objętym treścią ugody. Ugoda zaś dotyczyła kwoty 500.000,00 zł, którą powódka miała zapłacić za nieruchomość położoną przy ul. (...) w K.. Realizując postanowienia ugody z dnia 9 grudnia 2011 r. J. J. (2) zwolniła się z długu opiewającego na kwotę 500.000,00 zł. Jednocześnie w w/w ugodzie pozasądowej nie została uregulowana kwota 140.000,00 zł, którą to pozwana, działając jako pełnomocnik, uzyskała ze sprzedaży działki (...), będącej własnością powódki.

Pozwana nie wykazała, by strony ustaliły, że powódka będzie partycypować w kosztach remontu nieruchomości przy ul. (...), ze środków uzyskanych ze sprzedaży działki nr (...).

Zatem na podstawie art. 405 kc Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 140.000 zł. Roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter bezterminowy, co oznacza, że świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu wierzyciela (art. 455 k.c.), odsetki zatem na podstawie art. 481 k.c należało zasądzić od upływu terminu wskazanego w wezwaniu z dnia 28 marca 2014 r. Powódka nie wykazała bowiem, by kiedykolwiek przedtem wzywała do zapłaty kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Za okres od 12 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. zasądzono odsetki ustawowe, zgodnie z art. 481 § 2 zd. 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r.), a za okres od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty zasądzono odsetki ustawowe za opóźnienie przewidziane w art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od tej daty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc, mając na względzie, że powódka uległa w nieznacznej części, tylko w zakresie odsetek, i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.617,00 zł (w tym 7.000 zł – opłata sądowa, 3.600 zł koszty zastępstwa procesowego, 17 zł opłata od pełnomocnictwa).

Apelację od wyroku wniosła pozwana. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, a to:

- art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wobec pominięcia przez Sąd pierwszej instancji przy ustaleniach faktycznych dowodu z zeznań świadka J. C., pomimo iż świadek posiadała wiedzę na temat rozliczenia między powódka i pozwaną kwoty 140.000 zł oraz informacje w zakresie źródeł sfinansowania remontu nieruchomości przy ul. (...),

- art. 6 kc w zw, z art. 232 zd. 1 kpc poprzez uznanie, iż powódka udowodniła brak podstawy prawnej do przeznaczenia przez pozwaną kwoty 140.000 zł na remont nieruchomości, podczas gdy działania pozwanej wynikały z ważnej czynności prawnej czyli umowy zawartej między stronami oraz spełnienie przesłanek: wzbogacenia pozwanej, zubożenia powódki i związku między nimi, podczas gdy nakłady finansowe w kwocie 140.000 zł poczynione na remont nieruchomości przy ul. (...) stanowiącej w 2007 r. własność powódki świadczą o tym, iż strona pozwana nie została wzbogacona, a strona powodowa nie jest zubożona, bowiem przeprowadzony remont zwiększa użyteczność i wartość rynkową nieruchomości,

- art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 245 kpc poprzez błędną ocenę dowodów z dokumentów prywatnych tj. pozwu i dalszych pism procesowych złożonych przez pozwaną w postępowaniu I C 1861/10, bo dokonana w oderwaniu od zeznań pozwanej i zeznań świadków oraz błędne przyjęcie, iż podane przez pozwaną w tych pismach procesowych fakty miały miejsce, pomimo iż dowodu z dokumentu prywatnego nie wiąże domniemanie prawne, że jego treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy,

- art. 235 kpc poprzez naruszenie zasady bezpośredniości wobec dokonania przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych w oparciu o akta sprawy prowadzonej pod sygnaturą

I C 1861/10, pomimo iż twierdzenia i oświadczenia W. P. zgłoszone w tym postępowaniu nie zostały zweryfikowane w postępowaniu dowodowym, gdyż przedmiotowe postępowanie zakończono ugoda pozasądową i dokonania ustaleń faktycznych w oparciu o akta sprawy prowadzonej pod sygn. I C 1861/10 bez prawidłowego ujawnienia treści poszczególnych dokumentów, to jest w taki sposób, aby pozwana mogła w pełni ustosunkować się do ich treści,

- art. 328 § 2 kpc poprzez brak precyzyjnego wskazania w uzasadnieniu wyroku dowodów z dokumentów pochodzących z akt sprawy I C 1861/10, na których Sąd pierwszej instancji oparł ustalenia faktyczne oraz niedostateczne wyjaśnienie okoliczności wskazujących na zasadność odmowy przez Sąd Okręgowy waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej.

Zarzucała też błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu iż kwota 140.000 zł z tytułu sprzedaży działki (...)nie została rozliczona między stronami, podczas gdy roszczenia powódki względem pozwanej uregulowane zostały ugoda pozasądową zawartą w dniu 9 grudnia 2011 r. oraz przyjęciu, że strony nie ustaliły umownie, że kwota 140.000 zł pochodząca ze sprzedaży działki (...)zostanie przeznaczona na remont nieruchomości przy ul. (...), pomimo iż z zeznań świadków J. C. i A. F. oraz z zeznań pozwanej wynika, że kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości została przeznaczona na wydatki związane z remontem za wiedzą i zgodą powódki.

Zarzucała nadto pozwana naruszenie prawa materialnego, a to art. 65 § 2 kc poprzez jego niezastosowanie i dokonanie przez Sąd pierwszej instancji wykładni ugody pozasądowej zawartej w dniu 9 grudnia 2011 r. aktem notarialnym wyłącznie w oparciu o literalne brzmienie, a z pominięciem kryterium zamiaru stron i celu zawartej ugody oraz kontekstu sytuacyjnego zaistniałego przed i po zawarciu ugody oraz art. 405 kc poprzez jego zastosowanie, pomimo iż nie została spełniona przesłanka uzyskania przez pozwaną korzyści majątkowej bez podstawy prawnej oraz przesłanki zubożenia, wzbogacenia i istnienia związku między nimi.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła pozwana o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

### **Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja pozwanej jest nieuzasadniona i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów dotyczących oceny dowodów i błędnych ustaleń faktycznych dopiero bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny poprzedzony niewadliwą oceną dowodów może stanowić podstawę do zastosowania prawa materialnego.

Zarzuty te w ocenie Sądu Apelacyjnego na uwzględnienie nie zasługują. Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji są prawidłowe i znajdują oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd Apelacyjny ustalenia te podziela i przyjmuje za własne. Sąd Okręgowy zgromadzone dowody ocenił wszechstronnie nie naruszając zasad logiki i doświadczenia życiowego. Nie naruszył więc Sąd zasad oceny swobodnej. Zarzut naruszenia art. 233 kpc nie może zatem zostać uwzględniony. Skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane).

Dokonując oceny dowodów zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 kpc sąd winien wyprowadzić z zebranego materiału dowodowego logiczne wnioski, musi uwzględnić zasady określone przez prawo procesowe określone w

przepisach art. 227 – 234 kpc oraz dominujące poglądy na stosowanie prawa. Dokonując oceny swobodnej Sąd wykorzystuje własne przekonania, wiedzę, doświadczenie życiowe, uwzględnia zasady procedury i zasady logiki. Dowody winien sąd oceniać bezstronnie, racjonalnie, wszechstronnie. W odniesieniu do każdego dowodu winien sąd ocenić jego wiarygodność, odnosząc się także do pozostałego materiału dowodowego. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, które Sąd Apelacyjny w pełni popiera i akceptuje, do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na tym, iż Sąd z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów przyjął za wiarygodny określony dowód lub też odmówił wiarygodności konkretnemu dowodowi. Strona, która podnosi taki zarzut musi przy tym wykazać, o jaki konkretnie dowód chodzi i na czym polega przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów (wyrok SN z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 332/05). Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (wyrok SN z dnia 8 kwietnia 2009 r., II PK 261/08).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy, ocenie dowodów poczynionej przez Sąd pierwszej instancji nie sposób zarzucić braku logiki, braku właściwego kojarzenia faktów i sprzeczności z doświadczeniem życiowym. Ustalenia Sąd poczynił głównie na podstawie dokumentów, które przedłożyły strony i które uznał za wiarygodne oraz na podstawie zeznań powódki. Dowody te wzajemnie się uzupełniają i nie pozostają ze sobą w sprzeczności. Istotnie Sąd stwierdził, że świadkowie nie posiadali dokładnych i precyzyjnych informacji na temat rozliczeń finansowych stron, potwierdzali przesunięcia finansowe pomiędzy stronami, ale nie potrafili określić ich dokładnie. Dlatego też w ocenie Sądu Okręgowego zeznania świadków były w zasadzie nieprzydatne do czynienia ustaleń na temat rozliczeń stron.

Dodać jeszcze należy, że w zasadzie jakakolwiek wiedza świadków spoza rodziny pochodziła od samych stron. Istotnie najwięcej informacji posiadała świadek J. C. – córka powódki. Zeznała ona, że kiedy pozwana sprzedała działkę powódki, to powódka nawet o tym nie wiedziała, pieniędzy za działkę nie zwróciła, a uzgodnienia były takie, że kwota będzie rozliczona w momencie kiedy powódka będzie nabywać od pozwanej nieruchomości przy ulicy (...). Stwierdziła też, że pozwana rozliczyła tę kwotę kiedy powódka nabywała nieruchomość przy ulicy (...), ale wskazała też, że ostatecznie nie doszło do sfinalizowania uzgodnień stron.

Prawidłowe więc było wnioskowanie Sądu, że ostatecznie do rozliczenia kwoty uzyskanej ze sprzedaży działki nie doszło.

Przypomnieć należy, że pozwana sprzedała powódce nieruchomość przy ulicy (...) za kwotę 500.000 zł i o zapłatę tej kwoty pozwana wystąpiła do Sądu w sprawie I C 1861/10. W sprawie tej nie powoływała się na rozliczenie kwoty 140.000 zł, a nawet zaprzeczyła temu kiedy powódka okoliczność tę podniosła.

Sprawa powyższa zakończyła się zawarciem ugody pozasądowej i umowy, w której pozwana zobowiązała się zwolnić powódkę z długu w kwocie 500.000 zł tytułem zapłaty ceny sprzedaży za nieruchomość przy ul. (...) w zamian za ustanowienie odrębnej własności lokali nr (...) i (...) w tej nieruchomości i przeniesienia ich własności na pozwaną. Ugoda ta została wykonana. W ugodzie strony nadto postanowiły, że po wykonaniu zobowiązań nie będą miały wobec siebie żadnych zobowiązań i roszczeń w zakresie objętym treścią ugody.

W takich okolicznościach prawidłowe było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że kwota 140.000 zł jaką pozwana uzyskała ze sprzedaży nieruchomości powódki nie była objęta powyższą ugodą i nigdy nie została pomiędzy stronami rozliczona. Zwrócić też należy uwagę, że w niniejszej sprawie w odpowiedzi na pozew pozwana podała, że kwota 500.000 zł za nieruchomość przy ulicy (...) miała być rozliczona w taki sposób, że powódka miała zapłacić pozwanej kwotę uzyskaną ze sprzedaży jednego z lokali wydzielonych na tej nieruchomości (wg prognoz możliwe było uzyskanie

kwoty 350.000 do 380.000 zł), a pozostała część miała być rozliczona z kwoty 140.000 zł uzyskanej przez pozwaną ze sprzedaży działki powódki. Ponadto pozwana składając zeznania w niniejsze sprawie wyjaśniając dlaczego w sprawie I C 1861/10 dochodziła całej kwoty 500.000 zł, a nie 360.000 zł po odliczeniu kwoty 140.000 zł podała, że nie przypomina sobie jak to się stało, że nie odliczyła kwoty tych 140.000 zł.

W świetle powyższego twierdzenia pozwanej jawią się jako niewiarygodne, pozwana bowiem zmienia swoje stanowisko w zależności od okoliczności.

Strony pomiędzy sobą dokonywały wielu czynności dotyczących obrotu nieruchomościami i miały z tego tytułu rozliczenia, dla rozstrzygnięcia sprawy istotne jest jednakże tylko czy w tych rozliczeniach uwzględniona była kwota 140.000 zł ze sprzedaży działki. Ponieważ w niniejszym postępowaniu pozwana powoływała się, że rozliczenie tej kwoty objęte było wspomnianą wyżej ugodą pozasądową winna tę okoliczność udowodnić. Pozwana obowiązkowi temu nie sprostała, a co więcej przyznała, że dochodząc kwoty 500.000 zł za nieruchomość przy ulicy (...) kwoty tej nie odliczyła. Nie wykazała też pozwana, że strony umówiły się, że kwota uzyskana ze sprzedaży działki powódki zostanie przeznaczona na remont. Zresztą gdyby nawet tak przyjąć, to miałyby ona podlegać rozliczeniu przy sprzedaży powódce nieruchomości przy ulicy (...), a to nie nastąpiło.

Okoliczność czy remont zwiększył wartość nieruchomości pozostaje dla rozstrzygnięcia bez znaczenia. Pozwana bowiem czyniła nakłady na własną nieruchomość i przeniosła na powódkę własność nieruchomości wyremontowanej. Nie wykazała też pozwana, a nawet nie twierdziła, że sporna w niniejszym postępowaniu kwota miała wpływ na określenie ceny nieruchomości.

Również więc podniesiony zarzut naruszenia art. 6 kc w zw. z art. 232 zd. 1 kc nie jest uzasadniony.

Oczywiście, że Sąd odnosił się do dokumentów ze sprawy I C 1861/10, na sprawę tę, podnoszone w niej twierdzenia i załączone dokumenty powoływały się obie strony, a zwłaszcza pozwana, która twierdziła, że ugoda sądowa, która została zawarta dla rozstrzygnięcia sporu objętego tą sprawą obejmowała także rozliczenie kwoty 140.000 zł. Obie strony powoływały się na zawartą ugodę sądową i nie kwestionowały jej literalnej treści, wywodziły jednak z zawarcia tej ugody i będącej jej następstwem umowy różne skutki w zakresie rozliczenia kwoty 140.000 zł. W postępowaniu tym Sąd nie czynił ustaleń faktycznych, bowiem ostatecznie postępowanie zostało umorzone. Jednakże porównanie twierdzeń podnoszonych w tamtym postępowaniu i w niniejszym było dopuszczalne, choćby dla oceny wiarygodności stron. Nie było żadnych przeszkód by pozwana odniosła się do swoich żądań zgłoszonych w sprawie I C 1861/10 i podnoszonych tam twierdzeń, w aspekcie rozliczenia kwoty 140.000 zł jaką uzyskała ze sprzedaży nieruchomości powódki.

Brak jest więc także podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p. w zw. z art. 245 kpc i art. 235 kpc.

W konsekwencji ustalenie Sądu pierwszej instancji, że kwota 140.000 zł nie została rozliczona pomiędzy stronami niniejszego postępowania i że nie objęta ona została ugodą pozasądową z dnia 9 grudnia 2011 roku i umową z tej samej daty jest prawidłowe. W ugodzie wskazano na dług powódki w kwocie 500.000 zł wynikający z umowy sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) i postanowiono, że w ramach wzajemnych rozliczeń i zwolnienia pozwanej z długu zobowiązuje się ona do ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) na nieruchomości przy ul. (...) i przeniesienia na rzecz pozwanej własności lokalu nr (...) i udziału  $\frac{3}{4}$  lokalu nr (...), a po spełnieniu tych warunków pozwana dług powódki uzna za wygasły. Postanowiły też strony, że po zrealizowaniu zobowiązań wynikających z ugody nie będą miały żadnych zobowiązań i roszczeń w zakresie objętym ugodą. Umową z tej samej daty ugoda została wykonana, co doprowadziło do zwolnienia powódki z długu w kwocie 500.000 zł. W żadnym punkcie tak ugody jak i umowy nie ma żadnego nawiązania do kwoty 140.000 zł, brak jest więc jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że w ramach ugody ta kwota została rozliczona. Gdyby nawet przyjąć, że pierwotnym zamiarem stron było uwzględnienie tej kwoty przy rozliczeniu kwoty 500.000 zł, to wystąpienie przez pozwaną o zapłatę całego długu, a nie pomniejszonego o kwotę 140.000 zł, a następnie zawarcie ugody i umowy na mocy których powódka przeniosła na pozwaną własność dwóch

lokali przy ul. (...) w zamian za zwolnienie jej z długu 500.000 zł ( a nie 360.000 zł), oznacza, ze strony od takiego rozliczenia odstąpiły i kwota 140.000 zł pozostała nierozliczona.

Nie znajdują w takiej sytuacji uzasadnienia również podnoszone przez pozwaną zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 65 § 2 kc i art. 405 kc.

Nie sposób Sądowi zarzucić nieprawidłową wykładnię ugody pozasądowej. Oczywiście już tylko z literalnego brzmienia ugody jednoznacznie wynika, że w rozliczeniach za zakupioną przez powódkę od pozwanej nieruchomości przy ul. (...) nie uwzględniano kwoty 140.000 zł, jednakże na podstawie analizy całości zgromadzonych dowodów, a także twierdzeń podnoszonych w obu postępowaniach trudno byłoby przyjąć, że zamiarem stron było rozliczenie tej kwoty, a nawet jeśli pierwotnie przy zawieraniu umowy sprzedaży miały strony taki zamiar to później zwłaszcza pozwana od niego odstąpiła. Jak bowiem inaczej wytłumaczyć wystąpienie z powództwem o zapłatę całej ceny sprzedaży czyli 500.000 zł, a następnie zwolnienie powódki z tego długu w zamian za przeniesienie własności dwóch wyodrębnionych lokali, których wartość cenę tę przekraczała.

W konsekwencji prawidłowe było przyjęcie, że pozwana nie przekazując powódce kwoty 140.000 zł uzyskanej ze sprzedaży jej nieruchomości i nie rozliczając jej w żaden inny sposób uzyskała bez podstawy prawnej korzyść kosztem powódki. Kwota ta bowiem powinna była zostać przekazana do majątku powódki i zwiększyć jej aktywa, bądź zostać rozliczona w taki sposób, by pomniejszyć pasywa. Nic takiego jednak nie nastąpiło i kwota pozostała w majątku pozwanej. Obowiązku zwrotu kwoty nie wyłącza wydatkowanie jej na remont, który miał doprowadzić do wzrostu wartości nieruchomości. Tylko zużycie korzyści w taki sposób, że ten kto ją uzyskał nie jest już wzbogacony powodowałoby wygaśnięcie obowiązku jej zwrotu. (art. 409 kc). Pozwana natomiast nie powoływała się nawet na taką podstawę, a wręcz twierdziła, że wartość nieruchomości wzrosła, ponadto zgodnie z powołanym przepisem pomimo zużycia korzyści nie można mówić o wygaśnięciu obowiązku zwrotu wtedy gdy ten kto korzyść uzyskał zużywając ją winien był się liczyć z obowiązkiem zwrotu. Na pozwanej zaś cały czas spoczywał obowiązek rozliczenia kwoty i musiała się z tym obowiązkiem liczyć.

Uzasadniało to zastosowanie art. 405 kc i uwzględnienie powództwa.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSATeresa Rak SSA Robert Jurga SSA Hanna Nowicka de Poraj