

Sygn. akt *I ACa 322/20*

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2022 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Mariola Głowacka

Protokolant st. sekr. sąd. Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2022 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. D.**

przeciwko **D. S.**

o ustalenie lub o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 10 stycznia 2020 r. sygn. akt IC 447/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1 w zakresie powództwa ewentualnego oraz w pkt 2 w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 115.106,03 zł (sto piętnaście tysięcy sto sześć złotych trzy grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę oddala;

b) koszty zastępstwa procesowego wzajemnie znosi między stronami, zaś koszty sądowe stosunkowo rozdziela między stronami obciążając każdą ze stron w 50% i na tej podstawie nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Zielonej Górze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

- od powoda z przysądzonego roszczenia kwotę 7.758 zł,

- od pozwanego kwotę 6.155,15 zł,

II. w pozostałym zakresie apelację oddala,

III. koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie znosi między stronami.

Mariola Głowacka

do systemu wprowadziła st. sekr. sąd. Sylwia Woźniak

(...)

Sygn. akt ICa 322/20

# UZASADNIENIE

Powód P. D. pozwem skierowanym przeciwko D. S. domagał się zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 222.923,28 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 stycznia 2016r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Pozwany D. S. w odpowiedzi na pozew z dnia 18 listopada 2016. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powód w piśmie procesowym z dnia 1 września 2019r. ostatecznie wniósł w pierwszej kolejności o stwierdzenie nieważności umów pożyczek zawartych w dniu 3 grudnia 2010r. i w dniu 26 kwietnia 2012r. oraz umowy z dnia 26 kwietnia 2012r. przenoszącej prawo własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczek zawartych pomiędzy stronami z uwagi na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego w szczególności rażące dysproporcje wzajemnych świadczeń. Z ostrożności procesowej na wypadek, gdyby Sąd nie stwierdził nieważności tych umów powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kwoty 222.923,28 zł.

Sąd Okręgowy w Zielonej Górze wyrokiem z dnia 10 stycznia 2020r. oddalił powództwo główne i ewentualne oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 12.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 3 grudnia 2010r. pozwany w zakresie prowadzonego przez siebie przedsiębiorstwa pod firmą (...) udzielił powodowi oraz D. D. (1) pożyczki na kwotę 30.000 zł, którą wraz z należnymi odsetkami pożyczkobiorcy zobowiązani byli zwrócić do dnia 2 grudnia 2011r. Dla zabezpieczenia roszczeń pozwanego ustanowiono hipotekę kaucyjną do kwoty 60.000 zł na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy we Wschowie w której skład wchodziły działki rolne nr (...). Wartość tych działek strony określiły na 100.000 zł. Oprócz tego małżonkowie D. złożyli w dniu 3 grudnia 2010r. przed notariuszem oświadczenie o poddaniu się egzekucji z całego majątku w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. W dniu 26 kwietnia 2012r. strony zawarły aneks do umowy pożyczki z dnia 3 grudnia 2010r. Pierwotną umowę zmieniono w ten sposób, że termin spłaty został przesunięty do dnia 26 kwietnia 2014r. Nadto pozwany udzielił powodowi oraz D. D. (1) kolejnej pożyczki w wysokości 30.000 zł z terminem zwrotu do dnia 26 kwietnia 2014r. Jednocześnie w dniu podpisania aneksu powód zawarł z pozwanym przed notariuszem umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczki w łącznej kwocie 60.000 zł wraz z należnymi odsetkami. Przedmiotem umowy przewłaszczenia była opisana wcześniej nieruchomość dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy we Wschowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta (...). Sposób zabezpieczenia zobowiązania został zaproponowany przez pozwanego na co powód przystał. Konsekwencje, które mogły z tego wyniknąć dla powoda, były mu tłumaczone również przez notariusza przed którym zawarto umowę. Stosownie do § 5 umowy pozwany miał powrotnie przenieść własność nieruchomości na powoda najpóźniej do dnia 10 maja 2014r., jeśli powód spłaciłby pożyczkę w terminie. Na mocy § 6 w/w umowy strony oświadczyły ponadto, że nieruchomość pozostanie w posiadaniu P. D. bez wynagrodzenia dla pożyczkodawcy do czasu spłaty pożyczek wraz z prawem pobierania przez powoda pożytków z tego prawa i z obowiązkiem ponoszenia kosztów utrzymania i ciężarów publicznoprawnych związanych z nieruchomością. Z kolei § 7 umowy stanowił, że powód zobowiązuje się wydać przedmiot umowy pozwanemu w dniu ustania obowiązku zwrotnego przeniesienia własności na jego rzecz i co do obowiązku wydania nieruchomości poddaje się egzekucji w myśl art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Powód oraz D. D. (1) na poczet zadłużenia wpłacili pozwanemu kwotę 9.900 zł, w pozostałym zakresie nie spłacili w określonym terminie pożyczki zaciągniętej u pozwanego. Pomimo zobowiązania do wydania nieruchomości w obliczu niespłacenia zadłużenia powód nie wydał pozwanemu ziemi korzystając z nieruchomości do końca 2015r. Pismem z dnia 19 września 2014r. pozwany wezwał małżonków D. do zaprzestania użytkowania spornych nieruchomości pod rygorem przejścia zasianych plonów, jednocześnie informując małżonków, że działki zostały wystawione na sprzedaż. Wezwanie zostało odebrane w dniu 25 września 2014r. przez D. D. (1). Pomimo odbioru wezwania powód nadal korzystał z nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w tym okresie powód pobierał również pożytki z należnych pozwanemu gruntów w postaci dopłat wypłacanych przez Agencję (...). W 2014r. powód pobrał z tego tytułu na działki dofinansowanie w wysokości ok. 6.996,96 zł, zaś w 2015r. w kwocie ok. 6.953,39 zł łącznie 13.950,35 zł. Pomimo korzystania z ziemi powód nie ponosił opłat związanych z jej utrzymaniem w tym przede wszystkim podatku od nieruchomości. Łącznie zobowiązanie powoda z tego tytułu wyniosło za lata 2012-2015 kwotę 3.117,80 zł i kwotę tę w całości uiścił pozwany. W dniu 30 grudnia 2015r. pozwany sprzedał sporną nieruchomość za 237.000 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 16 marca 2012r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieścia w sprawie o sygn. I Nc 315/12 wydał nakaz zapłaty w którym zobowiązał powoda do zapłaty na rzecz K. Z. kwoty 47.400 zł wraz z odsetkami wskazanymi w nakazie. Postanowieniem z dnia 28 lipca 2016r. nadano klauzulę wykonalności na w/w nakaz zapłaty na rzecz A. K. jako następcy prawnego K. Z.. Umową cesji zawartą w dniu 15 listopada 2016r. w L. pomiędzy A. K. a pozwanym przeniesiona została na rzecz pozwanego wierzytelność przysługująca przeciwko powodowi, która wynika z umów pożyczki z dnia 9 czerwca 2011r., 28 czerwca 2011r. oraz z 23 lipca 2011r. Na wierzytelność tę składają się należność główna w wysokości 47.400 zł oraz wszelkie należności uboczne (odsetki) od należności głównej, a także wszelkie koszty procesu oraz egzekucyjne należne cedentowi od dłużnika w tym również te koszty i należności, które zostały zasądzone w poprzednich postępowaniach sądowych i poprzedniej egzekucji. Postanowieniem z dnia 13 czerwca 2017r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia Śródmieście w sprawie VII Co 942/17 nadał klauzulę wykonalności na w/w tytuł na rzecz pozwanego. Według stanu na dzień 15 listopada 2016r. zaległość wynikająca z w/w nakazu zapłaty wraz z wszelkimi kosztami wynosiła 92.571 zł, zaś na dzień 31 stycznia 2017r. łącznie 92.726,27 zł. W wyniku konfuzji praw zabezpieczenie hipoteczne stało się bezprzedmiotowe i zostało wykreślone z księgi wieczystej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód wyliczył, iż wartość przewłaszczonej nieruchomości wynosi 316.800 zł, wobec czego w dniu 21 stycznia 2016r. wezwał pozwanego do zapłaty kwoty stanowiącej różnicę pomiędzy wartością nieruchomości a wysokością wierzytelności przysługującej pozwanemu (222.923,28 zł) żądając zapłaty w/w kwoty do dnia 28 stycznia 2016r. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów według stanu na dzień 26 kwietnia 2012r. oraz 10 maja 2014r. sporna nieruchomość o łącznej pow. 9,9000 ha położona jest w obrębie ewidencyjnym nr 6 - K. w gminie S. i składa się z:

- 1) działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 2,76 ha sklasyfikowanej jako grunty orne - (...)
- 2) działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1,10 ha sklasyfikowanej jako grunty orne - (...)
- 3) działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1,46 ha sklasyfikowanej jako grunty orne - (...)
- 4) działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 2,6500 ha sklasyfikowanej jako grunty orne - (...)
- 5) działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1,9300 ha sklasyfikowanej jako grunty orne (...)

Według zapisów planu miejscowego przedmiotowa nieruchomość położona jest na terenie o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze - uprawy polowe. Nieruchomość charakteryzuje się przeciętną jakością rolniczą gleb wyrażoną wskaźnikiem bonitacji oraz niewielkim zróżnicowaniem użytków gruntowych z dominacją gruntów ornych oraz udziałem lasów i gruntów leśnych. Na dzień oględzin dokonanych przez biegłą (12 maja 2017r.) grunt rolny był użytkowany rolniczo oraz utrzymany w dobrej kulturze rolnej. Na gruncie znajdowały się zasiewy.

W latach 2012-2014 odnotowano 94 transakcje nieruchomościami rolnymi niezabudowanymi. Przedmiotowa nieruchomość jest typową dla danego segmentu rynku z przedziału o największym popycie i podaży. Wobec tego obliczenia zostały dokonane w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej dla zbioru nieruchomości o powierzchni powyżej 0,2 ha. W 2012r. główny przedział cenowy gruntów rolnych w gminie S. kształtował się pomiędzy 10.000 zł/ha a 15.000 zł/ha. W tym przedziale cenowym odnotowano blisko połowę zaistniałych transakcji. Główne parametry cenowe rynku kształtowały się w granicach od ok. 12.000 zł/ha do ok. 14.000 zł/ha. W 2014r. główny przedział cenowy gruntów rolnych w gminie S. kształtował się pomiędzy 10.000 zł/ha a 20.000 zł/ha. Główne parametry cenowe rynku kształtowały się w granicach od ok. 14.000 zł/ha do ok. 18.000

zł/ha. Dodatkowo w/w ceny podwyższało uwzględnienie części składowych nieruchomości w postaci drzewostanu. Drzewostan będący częścią składową nieruchomości nie stanowi przeszkody w jej zbyciu, zaś udział użytków leśnych oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych jest jedną z typowych cech gruntów rolnych. Z przeprowadzonych przez biegłą na potrzeby innych opracowań analiz wynika, że wpływ drzewostanu na wartość jednostkową nieruchomości kształtuje się w granicach od 8% do 12% w zależności od zasobności drzewostanu i występuje jako stymulanta (wpływ in plus). Z uwagi na fazę rozwojową młodnika wartość drzewostanu na spornej nieruchomości nie została określona na podstawie jego zasobności, a na podstawie kosztów założenia i pielęgnacji drzewostanu. Podstawowa analiza zmiany cen transakcyjnych w czasie wykazuje lekki trend rosnący na poziomie ok. 15% w skali roku w latach 2012-2014, zaś w latach 2015-2016 tempo wzrostu cen było jeszcze wyższe. Kulminacja cenowa na rynku gruntów rolnych miała miejsce pod koniec 2015r. oraz w pierwszym kwartale 2016r., tuż przed zmianą przepisów dotyczącą ograniczenia w obrocie gruntami rolnymi. W tym czasie występowały na rynku transakcje zawierane pod presją czasu, po cenach niejednokrotnie znacząco przewyższających wartość rynkową nieruchomości. Po tym okresie cena ziemi spadła. Zależność cen transakcyjnych od powierzchni nieruchomości w badanym okresie wykazywała ponadto niewielki spadek wraz ze wzrostem cechy (powierzchni). Jednocześnie wraz ze wzrostem cechy spada liczba zawieranych transakcji. Największą liczbę transakcji odnotowano w grupie powierzchniowej nieruchomości do 1 ha, nieco mniejszą liczbę transakcji zanotowano w przedziale powierzchniowym od 1ha do 5 ha. W grupie nieruchomości o powierzchni powyżej 5 ha występuje znacznie mniej transakcji. W tak przyjętych okolicznościach wartość jednostkowa przedmiotowej nieruchomości bez części składowych określona została na poziomie 14.656,06 zł/ha i kształtuje się w głównym przedziale cenowym powyżej podstawowych parametrów rynku. Po uwzględnieniu wartości odtworzeniowej drzewostanu w fazie rozwojowej młodnika, określonej według kosztów założenia i pielęgnacji drzewostanu, wartość spornej nieruchomości w kwietniu 2012r. wynosiła 170.600 zł (wartość jednostkowa 17.232,32 zł/ha), zaś wartość określona na maj 2014r. wynosiła 208.900 zł (wartość jednostkowa 21.101,01 zł/ha).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że zarówno powództwo główne jak i ewentualne nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że w niniejszej sprawie powód w pierwszej kolejności domagał się stwierdzenia nieważności umów pożyczek zawartych w dniu 3 grudnia 2010r. oraz w dniu 26 kwietnia 2012r., a także umowy z dnia 26 kwietnia 2012r. przenoszącej prawo własności nieruchomości na zabezpieczenie pożyczek zawartych pomiędzy stronami z uwagi na ich sprzeczność z zasadami współżycia społecznego w szczególności zaś przez wzgląd na rażące dysproporcje wzajemnych świadczeń. Sąd uznał więc, że podstawą materialnoprawną niniejszego sporu w zakresie powództwa głównego był art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 58 § 2 k.c. Z treści art. 353<sup>1</sup> k.c. wynika, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Art. 58 § 2 k.c. stanowi zaś, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Sąd pierwszej instancji uznał, że w sprawie nie zaistniały przesłanki ku temu, by uznać powyższe umowy za nieważne. Sąd wskazał, że powód nie wykazał z jakich względów obie umowy pożyczek miałyby naruszać zasady współżycia społecznego. W tym zakresie w swojej argumentacji powód skupił się wyłącznie na trzeciej umowie tj. umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności (i na problemie nadzabezpieczenia) nie wskazując dlatego dwie pozostałe umowy miałyby zostać wyeliminowane z obrotu prawnego. Nawet bowiem wspomniana pobocznie przez powoda kwestia naliczania przez pozwanego nadmiernie wysokich odsetek w wysokości niedopuszczalnej przez ustawę, nie prowadzi wprost do przyjęcia, że umowa pożyczki - jak zdaje się sugerować powód „lichwiarska” - jest nieważna (art. 58 § 2 k.c.). Czym innym jest wysokość zadłużenia powoda jako pożyczkobiorcy (którą zresztą można było wyliczyć w kontekście roszczenia odsetkowego poprzez przyjęcie odsetek maksymalnych), a czym innym kwestia skuteczności prawnej umowy pożyczki. Podnoszona przez powoda nieprawidłowość w postaci niewłaściwego ustalenia wysokości odsetek w umowie nie mogła powodować, bez wskazania dalszych istotnych okoliczności, nieważności umów pożyczek. Powód takich okoliczności nie wskazał, stąd Sąd uznał roszczenie o stwierdzenie nieważności dwóch umów pożyczek za nieudowodnione i przez to powództwo w tym zakresie oddalił.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że choć co do zasady podzielił stanowisko powoda prezentowane zresztą w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że w pewnych sytuacjach w których stwierdzony został stan nadzabezpieczenia wierzytelności możliwe jest uznanie umowy o ustanowienie zabezpieczenia za nieważną (art. 353<sup>1</sup> i 58 § 2 k.c.). Jednak w realiach niniejszej sprawy Sąd doszedł do przekonania, że powód nie wykazał przesłanek przesądzających o konieczności zastosowania takiego rozstrzygnięcia i wobec tego powództwo główne, także w kontekście trzeciej umowy, oddalił. Sąd podkreślił, że - zdaniem powoda - nieważność umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wynikała z faktu nadzabezpieczenia wierzytelności pozwanego. W ocenie powoda, pozwany uzyskał korzyść majątkową z rażącym naruszeniem ekwiwalentności świadczeń z tytułu pożyczek, ponieważ wartość nieruchomości była dużo wyższa niż dług powoda względem pozwanego, więc zawarcie tego typu umowy było sprzeczne z zasadami uczciwego obrotu rynkowego, lojalności wobec kontrahenta, sprawiedliwości i równości kontraktowej. W orzeczeniach Sądu Najwyższego przywoływanych zresztą przez powoda, rzeczywiście wskazuje się, że umowa naruszająca zasady uczciwego obrotu oraz lojalności wobec kontrahenta może być uznana za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego. Dotyczy to zwłaszcza sytuacji, gdy do ukształtowania stosunków umownych w sposób wyraźnie krzywdzący dla jednej ze stron doszło przy świadomym lub tylko spowodowanym niedbalstwem wykorzystaniu przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji, przy znacznej intensywności pokrzywdzenia drugiej strony (vide: wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1965r. I PR 6/65, OSNC 1966 nr 2, poz. 18; z 30 listopada 1971r. II CR 505/71 OSPiKA 1972 nr 4, poz. 75; z 12 listopada 1974r. I CR 602/74 OSP 1976 nr 7-8 poz. 143; z 30 maja 1980r. III CRN 54/80 OSNCP 1981 nr 4, poz. 60; z 14 czerwca 2005r. II CK 692/04 nie publ.; z 18 marca 2008r. IV CSK 478/07 nie publ.; z 14 stycznia 2010 r. IV CSK 432/09 OSP 2011 nr 3 poz. 30; z 2 marca 2012r. II CSK 351/11 M. Pr. Bank. 2012/12/20-28 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1993r. III CZP 27/93 OSNC 1993 nr 7-8 poz. 135). Sąd uznał, że powód wykazał, iż rzeczywiście doszło do nadzabezpieczenia jego wierzytelności, to jednak kwestia ta nie stanowiła automatycznie o uznaniu jego roszczeń. Po pierwsze nie ekwiwalentność świadczeń nie jest jedyną przesłanką badaną w ramach oceny nieważności tej umowy. Na pewno zaś nie jedyną wystarczającą do tego, by uwzględnić żądania powoda. W powołanym orzecznictwie oprócz oceny stopnia intensywności pokrzywdzenia jednej ze stron bada się również świadomość wykorzystania przez drugą stronę swojej silniejszej pozycji względem słabszej strony. Jeśli chodzi o wartość zabezpieczenia Sąd uznał, że różnica między kwotą pożyczki wraz z pobocznymi należnościami (93.876,72 zł), a ustaloną przez strony wartością nieruchomości (100.000 zł) jest właściwie tożsama. Sąd dysponował zgodnym oświadczeniem obu stron zawartym w akcie notarialnym, gdzie wartość nieruchomości została ustalona na 100.000 zł. Powodowi nie udało się wykazać, że złożył takie oświadczenie niedobrowolnie, czy zupełnie nieświadomie lub w znacznym oderwaniu od realiów rynkowych. Co więcej zgodnie z danymi GUS-u średnie ceny gruntu w woj. (...) w I kwartale 2012r., a więc wtedy, kiedy zawierano umowę o przewłaszczenie (źródło: (...) w klasie średniej wynosiły 14.240,30 zł za 1 ha, zaś w klasie słabej 11.357,60 zł za 1 ha. Jako że powód posiada 58,5% gleb średnich oraz 41,5% gleb słabych, to według wyliczeń Sądu uwzględniających w/w dane GUS-u, powód w tamtym okresie powinien uzyskać za ziemię średnio ok. 129.114,03 zł (5,79 ha x 14.240,3 zł) + (4,11 ha x 11.357,60 zł). Wobec tego, że jest to cena średnia za tego typu grunty w ówczesnym okresie, Sąd uznał, że cena ustalona przez strony koresponduje z tymi wyliczeniami i nie odbiega ona rażąco od ówczesnych wartości rynkowych gruntów, a istniejąca różnica jest tylko wynikiem posiadania przez strony ogólnej wiedzy co do tego jak kształtował się w tamtym okresie rynek nieruchomości i jakie były wówczas ceny za ziemię. Co więcej biegła sama podawała, że jeśli się wyliczy średnią ważoną ceny za 1 ha gruntów za cały 2012r. w województwie (...), która to wynosiła 12.996,42 zł za 1 ha, to nieruchomość powoda warta byłaby 128.664,56 zł. Są to szacunki bardzo zbliżone do tych z umowy. Sąd miał na uwadze, że wycena wartości tych gruntów dokonana przez biegłą wynosiła na 26 kwietnia 2012r. 170.600 zł, jednak należało mieć na względzie, że biegła przyjęła w swej wycenie dane, których nie uwzględnił GUS, a więc m.in. fakt, że na gruncie powoda poczyniono zasiewy, co zwiększało wartość nieruchomości. Ponadto swoją analizę ograniczyła do badania rynku tylko w gminie S., a nie w całym województwie. Te oraz inne przyjęte przez biegłą kryteria mogły wpływać na różnicę w cenie, jednak nadal kwota podana przez biegłą, choć stanowi już znacznie większą dysproporcję, to jednak nadal nie można jej kwalifikować jako rażącej. Ponadto Sąd uznał, że powodowi nie udało się wykazać, ażeby pozwany świadomie próbował wykorzystać swoją pozycję, by uzyskać bezprawnie korzyść majątkową. Konstrukcja umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie roszczeń jest dopuszczalna prawem. Sam brak mechanizmu rozliczeń na wypadek zaspokojenia się wierzyciela z przedmiotu

przewłaszczenia, nie stanowi zaś o świadomym wykorzystywaniu pozycji powoda. Pozwany przy pierwszej umowie pożyczki proponował powodowi inny rodzaj zabezpieczeń roszczeń (mniej dotkliwy - hipoteka), a w przypadku drugiej umowy po przejściu na rzecz pozwanego własności nieruchomości, pozwany nie dążył bezwzględnie do objęcia ziemi w posiadanie (samo wezwanie do wydania ziemi nastąpiło dopiero we wrześniu 2014r., a więc kilka miesięcy po nabyciu własności, zaś kiedy powód nie opuścił nieruchomości pozwany nie egzekwował siłowo tego obowiązku). Z zachowania pozwanego nie da się zatem odczytać takich zamiarów, które świadczyłyby o tym, że miał na celu wyłącznie i to w pierwszej kolejności przejęcie własności nieruchomości powoda. To powód był osobą zainteresowaną korzystaniem z usług pozwanego i to on sam się do niego zwrócił z prośbą o pożyczkę, choć mógł skierować się do innych podmiotów w tym publicznych. Choć więc sama umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie finalnie została zaproponowana przez pozwanego, to jednak nie świadczy to automatycznie o niewłaściwym zachowaniu pozwanego, zaś przy ocenie tej okoliczności należy mieć na uwadze dwie kwestie. Po pierwsze w warunkach, gdy powód nie spłacił pierwszej umowy pożyczki (po wydłużeniu okresu spłaty), a jednocześnie chciał zaciągnąć u pozwanego kolejną, nie jawił się już jako wiarygodny pożyczkobiorca (na pewno zaś jako mniej wypłacalny), tym samym ryzyko nieodzyskania przez pozwanego pożyczonych pieniędzy było większe niż za pierwszym razem, co też wpływało na to, że pozwany w sposób naturalny dążył do uzyskania pewniejszego zabezpieczenia, niż poprzednio. Po drugie powód dobrowolnie i świadomie zdecydował się na ten rodzaj zabezpieczenia, a przecież jeśli uważał, że warunki proponowane przez pozwanego są wyczerpujące, to mógł poszukiwać innego pożyczkodawcy lub nie godzić się na rodzaj zabezpieczenia z umowy albo chociaż zaproponować inne, czego jednak nie zrobił. Zdaniem Sądu nie można przy tym uznać, że powód udowodnił, by zawierając kwestionowaną transakcję znajdował się w sytuacji przymusowej, a pozwany miał świadomość wyzyskiwania jego przymusowego położenia. Sam fakt, że powód potrzebował pieniędzy na odbudowę budynku gospodarczego po pożarze za sytuację przymusową nie może być uznany. W doktrynie podnosi się, że strona znajduje się w przymusowym położeniu, jeżeli określone okoliczności, chociażby przemijające, zmuszają ją w danej chwili do zawarcia umowy, mimo rażącej dysproporcji świadczeń. Nie jest istotne przy tym jaka przyczyna doprowadziła do przymusowego położenia. Okoliczności te mogą mieć różną naturę (warunki materialne, stan zdrowia, pomoc zagrożonej osobie bliskiej czy inne względy osobiste lub rodzinne). Ich poznanie pozwala ustalić czy wyzyskiwany znalazł się rzeczywiście w takiej sytuacji, że zawarcie tej umowy mógł uznać za jedyne rozwiązanie. W wyroku z dnia 28 stycznia 1974r. I CR 819/73 (LEX nr 7391) Sąd Najwyższy uznał, że przymusowe położenie oznacza znajdowanie się strony w takich warunkach materialnych, osobistych lub rodzinnych, które zmuszają ją do zawarcia danej umowy za wszelką cenę lub nie pozwalają na swobodne uzgodnienie poszczególnych postanowień umownych. Zdaniem Sądu choć powód po pożarze na pewno znajdował się w trudnej sytuacji materialnej (ponieważ stracił pewne aktywa), to jednak nie można uznać, że była ona przymusowa. Powód nie stracił całego majątku, posiadał nieruchomość mieszkalną, miał możliwość dalszego zarobkowania. Sąd zaaprobował pogląd, że o przymusowym położeniu można mówić wtedy, gdy ma się do czynienia ze stanem cechującym się pewną radykalnością, czy niezbędną koniecznością, który doprowadza do złożenia przez jedną stronę oświadczenia woli w istocie rzeczy wadliwego przy wykorzystaniu tego stanu przez drugą stronę. Sąd uznał, że powód w takiej sytuacji się nie znajdował. Sąd podkreślił, że nawet konieczność wywiązywania się z wymagalnych zobowiązań - jak słusznie podnosi się w doktrynie - zasadniczo nie tworzy stanu przymusowego położenia, bowiem w pewnym sensie dłużnik, który nie płaci długów dobrowolnie, zawsze działa pod przymusem (E. Bagińska glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2005r. I CK 191/05, OSP 2007 z. 7-8, poz. 87). Tym samym nawet wcześniejsze zadłużenie powoda nie świadczyło o jego przymusowym położeniu, nawet jeśli narastało. Choć więc powód słusznie podnosił, że konstrukcja praw zabezpieczających nie może służyć przejmowaniu przez wierzyciela przedmiotu zabezpieczenia na własność za znacznie niższą cenę od rynkowej, to jednak nie wykazał, by ta nie ekwiwalentność świadczeń stron była rażąca, a ponadto, by pozwany w ten sposób świadomie działał na rzecz uzyskania dla siebie korzyści majątkowej wyraźnie przez wykorzystanie słabszej pozycji powoda. Z tych względów Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwany przy zawieraniu umowy nie naruszył zasad współzycia społecznego m.in. uczciwego obrotu rynkowego, lojalności wobec kontrahenta, sprawiedliwości i równości kontraktowej. Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd powództwo o stwierdzenie nieważności trzeciej umowy - o przewłaszczenie na zabezpieczenie, również oddalił jako niezasadne i nieudowodnione.

Sąd pierwszej instancji przechodząc do oceny zasadności roszczenia ewentualnego zgłoszonego przez powoda tj. żądania zasądzenia od pozwanego kwoty 222.923,28 zł tytułem rozliczeń w związku z zaspokojeniem się wierzyciela

z przedmiotu przewłaszczenia o większej wartości niż wartość zabezpieczonej wierzytelności uznał, że również to roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że przewłaszczenie na zabezpieczenie jest umową nienazwaną, jednak dopuszczalną przez polski porządek prawny i zawieraną na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. pomiędzy dłużnikiem - właścicielem rzeczy, a jego wierzycielem stosownie do której dłużnik przenosi na wierzyciela własność rzeczy w celu zabezpieczenia wykonania jakiegoś zobowiązania. Zawarcie umowy przewłaszczenia nieruchomości na zabezpieczenie spowodowało przeniesienie jej własności na pozwanego stosownie do art. 155 § 1 k.c. O ile zaspokojenie wierzyciela wierzytelności zabezpieczonej przewłaszczeniem na zabezpieczenie następuje przez zatrzymanie rzeczy na własność, to po wygaśnięciu roszczenia o zwrotne przeniesienie jej własności, nadwyżka wartości rzeczy przewłaszczonej nad wartością pokrywającą zabezpieczony dług podlega zwróceniu przewłaszczającemu. Niezależnie od sposobu zaspokojenia wierzyciela z przedmiotu przewłaszczenia na zabezpieczenie, o ile zatrzymuje on kwotę przekraczającą wartość wierzytelności pokrywanej z przewłaszczonej rzeczy, to ta zatrzymana kwota stanowi jego korzyść uzyskaną bez podstawy prawnej kosztem ustanawiającego zabezpieczenie dłużnika. Jeśli strony - jak to miało miejsce w niniejszej sprawie - nie umówiły się co do tego w jaki sposób wierzyciel ma się zaspokoić z przewłaszczonej rzeczy i w jaki sposób ma się rozliczyć z dłużnikiem ze zrealizowanego zabezpieczenia, to żądanie wydania dłużnikowi nadwyżki kwoty uzyskanej z przewłaszczonej rzeczy nad kwotą pokrywającą dług zabezpieczony prawem jej własności znajduje podstawę w art. 405 k.c. Sąd uznał, że to właśnie w/w przepis stanowi podstawę prawną rozstrzyganego sporu w zakresie żądania ewentualnego.

Z ustaleń Sądu wynika, że pozwany przy ustanawianiu zabezpieczenia nie wiedział, iż wartość nieruchomości, której własność stała się przedmiotem zabezpieczenia przewyższała wysokość zabezpieczanej wierzytelności. Z treści umowy łączącej strony i z okoliczności jej zawarcia nie można ponadto wywodzić, że powód godził się na to, że w przypadku niespłacenia długu pozwany pozostanie właścicielem przewłaszczonej nieruchomości o wartości przewyższającej wysokość jego długu, bez możliwości jakiegokolwiek rozliczenia i odzyskania przez niego nadwyżki. W razie niewykonania przez dłużnika zobowiązania w umówionym terminie wygasa zobowiązanie wierzyciela do powrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej rzeczy na dłużnika. Z tą datą wierzyciel powinien dokonać umówionych czynności prowadzących do zaspokojenia zabezpieczonego długu z przewłaszczonego prawa i rozliczyć się z dłużnikiem. W niniejszej sprawie termin na wykonanie zobowiązania przez powoda upływał z dniem 26 kwietnia 2014r. jednak strony w umowie jasno oddzieliły tę datę od daty wygaśnięcia zobowiązania pozwanego do powrotnego przeniesienia własności przewłaszczonej nieruchomości, wspólnie ustalając ją na termin o 14 dni późniejszy tj. na 10 maja 2014r. To właśnie od tego dnia powstał obowiązek pozwanego do rozliczenia się z powodem.

Sąd pierwszej instancji w takich okolicznościach uznał, że koniecznym stało się ustalenie wartości spornych nieruchomości na dzień 10 maja 2014r. i obliczenie w jakim zakresie pozwany wzbogacił się kosztem powoda, a więc ustalenie rozmiaru zwrotnego świadczenia. Określając wartość nieruchomości Sąd posiłkował się wiedzą specjalną biegłej sądowej z dziedziny szacowania nieruchomości K. M. w całości podzielał wnioski do jakich doszła i przyjmując, że sporne grunty na 10 maja 2014r. były warte 208.900 zł.

W swoich wyjaśnieniach biegła szczegółowo ustosunkowała się do tezy dowodowej oraz zarzutów i twierdzeń stron postępowania. W sposób rzeczowy i logiczny argumentowała również swoje stanowisko, a ponadto dysponowała odpowiednią wiedzą dla sporządzenia przedmiotowej opinii. Opinia została przy tym sporządzona w oparciu o wizję lokalną i akta sprawy. Sąd nie miał zatem żadnych zastrzeżeń do metody jej opracowania. Przedmiotowa opinia jest rzetelna, fachowa i czyni zadość postawionej tezie dowodowej. Wnioski końcowe zostały sformułowane w sposób jednoznaczny i kategoryczny, są wyczerpujące i zostały dostatecznie umotywowane. Biegła w sposób fachowy i zrozumiały wyjaśniła wątpliwości jakie strony zgłaszały wobec opinii pisemnej i ostatecznie Sąd nie znalazł żadnych podstaw do tego by tę opinię zakwestionować. Sąd nie uznał za zasadne zastrzeżeń powoda co do metodologii obranej przy wycenie przez biegłą - (zarzutu zastosowania metody korygowania ceny średniej ( (...)) zamiast metody analizy statycznej rynku ( (...)). Biegła w opinii uzupełniająco przekonująco wskazywała, że nieruchomość stanowiąca przedmiot wyceny jest typową nieruchomością z segmentu nieruchomości rolnych

niezabudowanych, dodatkowo z grupy obszarowej nieruchomości rolnych o największym popycie i podaży tj. od 1 ha do 10 ha. Metoda wyceny sugerowana przez powoda tj. metoda analizy statystycznej rynku rekomendowana jest zgodnie z art. 161 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale nie wyklucza zastosowania innych metod. Biegła słusznie wskazywała, że warunkiem koniecznym zastosowania metody analizy statystycznej rynku (...) jest poddanie analizie transakcji danego rodzaju nieruchomości z obszaru co najmniej jednej gminy, czego dla potrzeb niniejszej sprawy nie trzeba było czynić. Oprócz tego metoda ta opiera się na analizie dużych zbiorów danych oraz wymaga znacznego nakładu pracy i - zdaniem biegłej, co znalazło aprobatę Sądu - co do wyceny pojedynczej, typowej nieruchomości (jak w niniejszej sprawie) nie znajduje żadnego uzasadnienia. Sąd nie znalazł podstaw, by zakwestionować zatem dobór metodologii badawczej biegłej. Sąd za chybiony uznał zarzut powoda dotyczący tendencyjnego wybierania przez biegłą nieruchomości porównawczych. Biegła klarownie wskazała, że w przypadku spornej nieruchomości analizie poddany został ogół zaistniałych transakcji na lokalnym rynku nieruchomości tj. nieruchomości rolnych niezabudowanych na (...) w okresie od czerwca 2011r. do czerwca 2014r. W ocenie Sądu żadne z wybranych przez biegłą kryteriów nie jest tendencyjne, a pozostaje nierozzerwalnie związane z realiami niniejszej sprawy, z charakterem (położeniem, przeznaczeniem, zagospodarowaniem) nieruchomości oraz celem dla którego analiza powstała. Choć powód zarzucał biegłej, że trudno zweryfikować przedstawiony przez nią materiał porównawczy, ponieważ nie są znane cechy nieruchomości podobnych, które wzięła pod uwagę, to również te zarzuty nie mogły się ostać. Biegła od początku wskazywała bowiem na zastosowane kryteria doboru (rodzaj nieruchomości - gruntowa; sposób korzystania - niezabudowana, położenie - gmina S., rodzaj praw do nieruchomości - własność, przeznaczenie - na cele rolne, tryb obrotu - transakcje wolnorynkowe, zakres powierzchniowy - nieruchomość powierzchnia 0,2 ha, zakres dat - dla daty 26 kwietnia 2012r. transakcje zawarte od czerwca 2011r. do kwietnia 2012r., a dla daty 10 maja 2014r. transakcje zawarte od czerwca 2013r. do kwietnia 2014r., wyłączenie transakcji wykraczających poza górny i dolny przedział predykcji oszacowania ustalony na poziomie  $\alpha=0,85$ , ostatecznie też w ramach opinii uzupełniającej nr (...) biegła przedstawiła odpowiednie zestawienia w tabelach, co klarownie obrazuje kryteria przyjęte przy doborze materiału porównawczego i co pozwala ten zbiór właściwie zweryfikować i uznać opinię biegłej za rzetelną. Zdaniem Sądu chybione okazały się także próby podważenia opinii biegłej ze względu na to, że przyjęła tylko dane pochodzące z rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonych przez starostwo. Biegła korzystała bowiem również ze źródeł ogólnodostępnych m.in. geoportalu otwartych danych przestrzennych gminy S., geoportalu powiatu (...), a nawet geoportalu krajowego. Ponadto biegła sądowa słusznie wskazywała, że jeśli chodzi o kryterium czasowe, to zakres analizy zdeterminowany został tezą dowodową Sądu (wartość nieruchomości należało określić na dwie daty tj. 26 kwietnia 2012r. oraz 10 maja 2014r.) i nie można czynić z tego powodu biegłej zarzutu, że pominęła ona wartości nieruchomości z daty wcześniejszej, tj. z początków 2011r. Ustalenie wcześniejszej, czy późniejszej wartości ziemi nie ma żadnego znaczenia z perspektywy przedmiotu niniejszego postępowania i wysuniętego przez powoda żądania. Co więcej biegła prawidłowo wskazywała, że ceny transakcji zaistniałe po 10 maja 2014r., a przytaczane przez pełnomocnika powoda nie obejmowały aktualizacji pod względem zmiany cen w czasie (zmian trendu ze wzrostowego na spadkowy). Sąd podzielił stanowisko biegłej także odnośnie do tego, że pewne transakcje nie mogły zostać uwzględnione w analizie ze względu na to, że nie stanowiły adekwatnego materiału porównawczego (nie nosiły cech podobnych do nieruchomości badanej). Sąd za logiczne uznał, biegła nie uwzględniła transakcji z dnia 7 sierpnia 2013r. dotyczącej działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,0900 ha z uwagi na kryterium powierzchniowe (działka była bardzo mała, wobec czego nie była podobna do dużej, prawie 10 ha działki bazowej), a także, że pominęła transakcję z dnia 2 września 2013r. dotyczącą działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,0754 ha wraz z udziałem 1/8 w drodze wewnętrznej działki ewidencyjnej nr (...) obręb K. ze względu na to, że ta nieruchomość była przeznaczona pod zabudowę, w przeciwieństwie do spornej nieruchomości. Przeznaczenie gruntu według (...) - wbrew twierdzeniu powoda - jasno wynika z przedstawionej przez niego dokumentacji. Co więcej, choć powód podnosił, że jego wniosek obejmował udostępnienie danych o nieruchomościach niezabudowanych jednorazowych rolnych, to jednak na uwadze trzeba mieć, że wnioskowane dane odnoszą się do rodzaju nieruchomości, bez uwzględnienia jego przeznaczenia wedle (...), a to były dane kluczowe dla biegłej. Wedle przedstawionych przez powoda danych z rejestru w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że działka o nr (...) to obecnie niezabudowana nieruchomość jednorazowa rolna (tak jak twierdził powód), ale z przeznaczeniem pod teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych. Sąd uznał, że zarzuty powoda w tym zakresie były próbą wymuszenia na biegłej ujęcia w wycenie nieruchomości droższych, aby podnieść ostateczną wycenę



wartości nieruchomości spornej. Biegła szczegółowo i w sposób niebudzący wątpliwości Sądu przedstawiła na k. 187 w jaki sposób weryfikowała nieruchomości pod kątem możliwości porównania ich z nieruchomością bazową. Kryteria przyjęte przez biegłą są obiektywne, logiczne, racjonalnie uzasadnione charakterystyką przedmiotowej nieruchomości, zaś ich przyjęcie sprawia, że analiza biegłej w sposób najbardziej adekwatny do realiów sprawy oddawała to, ile były warte sporne działki. Wbrew zarzutom powoda biegła uwzględniła transakcję z dnia 3 kwietnia 2014r. dotyczącą działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 1,56 ha, obręb K.. Pozostałe przywołane przez powoda transakcje wykraczają całkowicie poza I półrocze 2014r. (a więc poza zakres czasowy ustalony przez Sąd) i nie zostały zaktualizowane zgodnie z trendem zmiany cen w czasie, wobec czego zostały właściwie pominięte przy wydawaniu opinii przez biegłą. Zdaniem Sądu słusznie wskazywała biegła, że dla wyceny wartości nieruchomości znaczenie miały bowiem wyłącznie transakcje zaistniałe przed datą określenia wartości nieruchomości, a nie po tej dacie. Wartość nieruchomości nie miała być bowiem wyliczona w sposób uwzględniający średnie ceny za ziemię w danym roku (wtedy późniejsze transakcje miałyby znaczenie). Sądu nie interesowało również czy w późniejszym czasie ziemia zyskiwała na wartości. Wartość spornej ziemi - zgodnie z tezą dowodową - miała być ustalona na konkretny dzień tj. na dzień spłaty każdej pożyczki. Transakcje dokonane przed tą datą wskazywały na to, ile w poprzedzającym okresie była warta ziemia na tym rynku, a więc obrazowały nie tylko szacunkową wartość tego typu nieruchomości, jaką można uzyskać za ziemię tego typu do 26 kwietnia 2012r. oraz 10 maja 2014r., ale też trend cenowy obowiązujący na tym konkretnym rynku. Transakcje dokonane po tych datach nie miały już wpływu na to, ile była warta sporna ziemia w datach wcześniejszych, które to stanowiły cezurę czasową w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu problem ten można przyrównać do sytuacji kupującego dla którego najważniejsza jest wartość nieruchomości w dniu w którym chce ją kupić (analogicznie w tej sprawie jest to dzień spłaty pożyczki). Po zakupie, kiedy nieruchomość stanowi już jego własność, kupującego nie interesuje jakie były ceny za ziemię na lokalnym rynku, czy rosną one, czy maleją. Wahania na rynku nie wpłyną już bowiem na to, co zapłacił za swoją ziemię i nie zmieniają już jego sytuacji (chyba, że ziemię zamierza ponownie odsprzedać). Wartość nieruchomości została ustalona bowiem w akcie notarialnym i następcze okoliczności nie wpływają na jej weryfikację.

Sąd pierwszej instancji podzielił również stanowisko biegłej, że powód w swych zarzutach po pierwsze błędnie przyrównywał ceny gruntów rolnych w województwie (...) do cen ogólnopolskich, a po drugie niewłaściwie odczytywał dane GUS-u wyprowadzając błędne wnioski. Z materiału dowodowego w sprawie jak i z danych przedstawionych przez biegłą klarownie wynika, że ceny gruntów rolnych w województwie (...) należą do najtańszych w Polsce, wobec czego dane ogólnopolskie odnoszące się do cen gruntów nie będą dobrym wskaźnikiem przy obliczaniu wartości nieruchomości, położonej w województwie (...). Średnie ceny ogólnopolskie będą wyższe, niż faktyczne ceny w województwie (...), zaś ich użycie w niniejszej sprawie fałszowałoby realną wartość ziemi. Sąd za zupełnie niezrozumiałe uznał zarzut, że biegła przy wyliczeniu ceny nie uwzględniła, że ceny podane w rejestrach są lub mogą być niższe ze względów podatkowych. Sąd podzielił zdanie biegłej, że tylko ceny zawarte w aktach notarialnych stanowią jedyne oficjalne źródło wiedzy na ten temat, zaś poświadczenie nieprawdy jest przestępstwem. Ponadto, jak wskazywała biegła, powód zdawał się pomijać, że przedmiotowa nieruchomość należy do przedziału pomiędzy klasą średnią a słabą. Według klasyfikacji GUS przedmiotowa nieruchomość posiada 58,5% gleb średnich oraz 41,5% gleb słabych. Dla tak określonego udziału powierzchniowego średnia ważona cen według GUS wynosi w 2012r. 12.996,42 zł za 1 ha ziemi, zaś w 2014r. 21.385,10 zł za 1 ha ziemi. Słusznie jednak wskazywała biegła, że ceny ustalone przez GUS stanowią tylko pomocnicze źródło wiedzy w temacie. Najbardziej odpowiednim dla sprawy było bowiem zbadanie lokalnego rynku i odniesienie wartości spornej nieruchomości do ziemi najbardziej do niej na tym rynku zbliżonych charakterologicznie (ze względu na lokalizację ogólną, lokalizację szczegółową, bonitację, rozłóg, drogę dojazdową oraz powierzchnię). Sąd podzielił stanowisko biegłej, że powód ustalił wysokość należnego mu odszkodowania tuż po okresie największego wzrostu cen gruntów rolnych, stąd też wartość oczekiwana przez niego znacznie przewyższa realną, rynkową wartość nieruchomości, określoną na konkretne daty tj. 2012r. i 2014r. i nie pozostaje z nimi zbieżna. W tym zakresie Sąd podzielił argumentację powoda, że nieruchomość niechybnie zyskiwała na wartości (zwłaszcza w 2015r. i częściowo w 2016r.), niemniej jednak dla sprawy kluczowe było ustalenie jej wartości nie w momencie dogodnym dla powoda, ale konkretnie na dzień 26 kwietnia 2012r. i na dzień 10 maja 2014r. (dzień ewentualnego zwrotnego przeniesienia własności ziemi lub jej zatrzymania). To właśnie te daty determinowały bowiem powstanie uprawnień po stronie pozwanego i ewentualne przesunięcie majątkowe odnośnie działek. Jeśli chodzi o zarzut powoda

co do powoływania się przez biegłą w sposób niespójny raz na plan zagospodarowania, a potem na studium, biegła w sposób niebudzący wątpliwości wyjaśniła, że ta rozbieżność rzeczywiście nie powinna mieć miejsca, ale wynikała z oczywistej omyłki pisarskiej, a w akapicie zaczynającym się od słów „wyboru podejścia i metody wyceny (...)” zamiast uwarunkowania wynikające ze studium”, winno być „uwarunkowania wynikające z (...)”

Zdaniem Sądu niezrozumiałymi pozostają też sugestie powoda odnośnie do tego, że na wycenę nieruchomości powinno mieć wpływ to, że powód był zależny od pozwanego, pozostawał w sytuacji przymusowej i nie negocjował z nim warunków przejścia na własność pozwanego spornej nieruchomości (w tym jej ceny). Powód pomija fakt, że przejście własności przedmiotowej nieruchomości na pozwanego było wynikiem zabezpieczenia, które w porozumieniu z pozwanym ustalił dla zaciąganego u pozwanego zobowiązania. Powód z własnej woli zgłosił się do pozwanego z prośbą o udzielenie pożyczek i w ramach swobody umów mógł zaproponować inny rodzaj zabezpieczenia wiarygodności pozwanego, czego jednak nie uczynił. Późniejsze wydarzenia, a więc przejście własności nieruchomości jest wyłącznie wynikiem świadomie zawartej przez strony umowy i tego, że powód pożyczek nie spłacił zdając sobie jednocześnie sprawę z tego jakie będą konsekwencje takiego zachowania. W ocenie Sądu powoływanie się teraz przez powoda na okoliczności związane z przyczynami przejścia własności jego działek jest zupełnie pozbawione podstaw. Okoliczności te nie mają bowiem związku z określeniem wartości nieruchomości. Sąd zarzuty powoda wobec opinii uznał za gołosłowne i przytoczone wyłącznie dla osiągnięcia korzystnego dla siebie rozstrzygnięcia w sprawie. Analizy wartości nieruchomości sporządzane przez powoda stanowiły zaś amatorskie próby przeprowadzania badania rynku wykonane bez potrzebnej ku temu wiedzy, bez przeanalizowania ogółu transakcji, zbadania dużej próbki danych z lokalnego rynku, a zwłaszcza bez sformułowania podstawowych parametrów rynkowych. Badania te Sąd uznał za niedokładne oraz nierzetelne, a nawet tendencyjne (powód we własnych analizach wybierał korzystniejsze dla siebie transakcje za wzorcowe). Co się zaś dotyczy zarzutów pozwanego, biegła w wyczerpujący sposób wyjaśniła na k. 154 - 155 jak określiła wartość współczynnika korygującego, na jakiej zasadzie wytypowała nieruchomości przyjęte do porównań, a także uzasadniła wpływ drzewostanu rosnącego na nieruchomości na możliwość jej zbycia oraz na ustalenie wartości ziemi. W tym zakresie wyjaśnienia biegłej były logiczne, szczegółowe, oparte na danych zaczerpniętych z analizy rynku lokalnego i na wytycznych Powszechnych Krajowych Z. Wyceny. Z tych względów Sąd nie znalazł podstaw, by opinię w tym zakresie zakwestionować. Ostatecznie zresztą pozwany nie wniósł w dalszym toku postępowania żadnych zarzutów co do opinii biegłej. Po uwzględnieniu wszystkich w/w kwestii Sąd uznał opinię biegłej za rzetelną i wiarygodną.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że wartość nieruchomości na dzień rozliczenia się z powodem (10 maja 2014r.) była większa, niż ta wskazana w umowie (100.000 zł) i określono ją finalnie na 208.900 zł, zaś wartość zobowiązania powoda z tytułu dwóch umów pożyczek wynosiła 93.876,72 zł (co nie było przez strony kwestionowane). Sąd uznał więc, że pozwany winien był rozliczyć się z powodem zwracając mu kwotę 115.023,28 zł.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozwany w momencie przystąpienia do sporu na podstawie art. 498 § 1 k.c. zgłosił zarzut potrącenia własnej wierzytelności, najpierw w kwocie 100.803,1 zł, a ostatecznie w kwocie 127.818,79 zł z wierzytelnością dochodzoną pozwem. W opinii powoda zgłoszenie zarzutu w odpowiedzi na pozew bez uprzedniego złożenia oświadczenia materialnoprawnego ze wskazaniem i wykazaniem wierzytelności nie może odnieść skutku procesowego, ponieważ pozwany złożył takie oświadczenie pełnomocnikowi, a nie samemu powodowi. Zdaniem Sądu takie stanowisko powoda nie zasługiwało jednak na uwzględnienie, ponieważ do akt wyraźnie załączono potwierdzenie nadania odpowiedzi na pozew zarówno do pełnomocnika powoda, jak i do samego powoda. Sąd uznał więc, że zarzut potrącenia został skutecznie zgłoszony. Po przeanalizowaniu stanowiska pozwanego w zakresie zarzutu potrącenia, a zwłaszcza po przedstawieniu przez niego dokumentacji, że nabył on w ramach cesji wierzytelność wobec powoda na kwotę 47.400 zł z wszelkimi należnościami ubocznymi wynikającą z nakazu zapłaty w sprawie o sygn. I Nc 315/12 Sąd doszedł do przekonania, że zarówno samo istnienie tej wierzytelności, jak i to, że pozwany skutecznie ją nabył (wykazane i zachowane przejście uprawnień z wierzyciela na wierzyciela) zostało udowodnione. Także wymagalność wierzytelności oraz wyliczenie jej aktualnej wysokości przez pozwanego (przy pomocy kalkulatora odsetek maksymalnych) nie budziło zastrzeżeń Sądu. Tym samym Sąd uznał, że wysokość wierzytelności pozwanego względem powoda nabytej w ramach cesji na dzień 22 maja 2019r. wynosiła 105.636,34 zł.

Sąd uznał też, że skutecznie został podniesiony zarzut potrącenia kwoty 13.950,35 zł tytułem nienależycie pobieranych przez powoda dopłat za sporną ziemię. Co istotne powód w zeznaniach potwierdził, że pobierał dopłaty z Agencji (...), zaś wedle informacji przedstawionej przez ten podmiot publiczny wynika, że dofinansowanie pobrane przez powoda opiewało w 2014r. i w 2015r. na łączną kwotę 13.950,35 zł. Tym samym Sąd uznał, że pozwany wykazał zarówno istnienie, wysokość, jak i wymagalność roszczenia w tym zakresie. Już wysokość tych wierzytelności przysługujących pozwanemu względem powoda wynosiła 119.586,69 zł (105.636,34 zł + 13.950,35 zł) i była większa niż roszczenie powoda z tytułu przejścia własności nieruchomości (115.023,28 zł). W takich okolicznościach Sąd stwierdził, że w związku ze skutecznym zgłoszeniem zarzutu potrącenia wierzytelności te umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Tym samym pozwanego nie można uznać za aktualnego dłużnika powoda. Z tego względu Sąd powództwo ewentualne również oddalił.

Sąd pierwszej instancji stan faktyczny w sprawie ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy m.in. w postaci dokumentów, których prawdziwości i wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała a i Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu. Dodatkowo Sąd uzupełniał stan faktyczny w sprawie o istotne okoliczności w oparciu o treść zeznań świadka D. D. (1) oraz stron procesowych mając na względzie, że w wielu miejscach ich relacja przedstawiała subiektywną ocenę zdarzeń i była nastawiona na takie przedstawienie sprawy, by uzyskać jak najkorzystniejszy dla siebie wyrok. Sąd oddalił wnioszek powoda o powołanie dowodu z opinii kolejnego biegłego uznając, że choć strony, a zwłaszcza powód, kwestionowały opinię biegłej K. M., to jednak nie przedstawiły takiej argumentacji, która dawałaby realne podstawy do ponownego wydania opinii przez innego biegłego lub do podważenia mocy dowodowej dotychczasowej opinii. Opinia biegłej wraz z jej ustnymi wyjaśnieniami stwarzają jedną logiczną całość, w sposób spójny prezentują dlaczego biegła przyjęła taką, a nie inną wartość nieruchomości. Biegła wydała opinię zasadniczą, trzy opinie uzupełniające, a dodatkowo składała zeznania na rozprawie szczegółowo wyjaśniając wszelkie wątpliwości powoda (pozwany po wydaniu pierwszej opinii uzupełniającej nie złożył w dalszym toku zastrzeżeń co do wniosków biegłej). Pytania i zarzuty powoda wraz z kolejnymi pismami powtarzały się, pomimo że biegła udzielała na nie wyraźnych odpowiedzi i miały tylko na celu przedłużanie postępowania, a ich wnoszenie było motywowane tylko niezadowoleniem strony z wyników analiz biegłej. W ocenie Sądu wnioszek powoda o dopuszczenie kolejnego dowodu z opinii biegłego był zgłoszony wyłącznie dlatego, że strona nie była rozczarowana wnioskami z dotychczasowych opinii biegłej i żądała raz po raz kolejnych ekspertyz w nadziei, że wreszcie uzyska analizę, która będzie po jej myśli i ją usatysfakcjonuje.

Sąd pierwszej instancji o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., stosownie do którego to przepisu strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Ponieważ powód przegrał sprawę Sąd zasądził od niego na rzecz pozwanego kwotę 12. 800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu na co składało się wynagrodzenie pełnomocnika i kwota wpłacona na koszt opinii biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód P. D. zaskarżając wyrok w całości. Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwany D. S. w odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w tym także kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie w części jak chodzi o roszczenie ewentualne, w pozostałym zakresie została oddalona.

Nie był trafny zarzut powoda przytoczony w apelacji naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 353<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 58 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię i uznanie, że umowy zawarte pomiędzy stronami nie naruszają zasad współzycia społecznego. Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku szczegółowo wyjaśnił przyczyny z powodu których nie uznał nieważności umów zawartych pomiędzy powodem i pozwanym w szczególności kwestię nadzabezpieczenia. Stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie nie zostało skutecznie podważone w apelacji, a zbędnym jest powtarzanie argumentacji Sądu pierwszej instancji, którą Sąd Apelacyjny w całości, w tej części, zaaprobował.

Również brak jest podstaw do uznania, że Sąd pierwszej instancji naruszył art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że nie doszło do naruszenia zasad współzycia społecznego. Powód w dniu 3 grudnia 2010r. zawarł z pozwanym umowę pożyczki kwoty 30.000 zł, zaś w dniu 26 kwietnia 2012r. umowę pożyczki kwoty 30.000 zł. Z § 1 ust. 1 umowy cesji zawartej w dniu 15 listopada 2016r. pomiędzy A. K. i pozwanym wynika, że A. K. zawarł z powodem umowy pożyczki w dniach 9 czerwca 2011r., 28 czerwca 2011r., i 23 lipca 2011r. przy czym należność główna wynosiła 47.400 zł (vide: k. 40 akt). Powód pomimo otrzymania od A. K. kwot pożyczki w 2011r. a więc po zawarciu z pozwanym umowy pożyczki z dnia 3 grudnia 2010r. nie spłacił tej pożyczki wobec pozwanego nawet w części, chociaż otrzymał od A. K. kwotę w łącznej wysokości 47.400 zł. Gdyby powód spłacił pożyczkę zaciągniętą u pozwanego na mocy umowy z dnia 3 grudnia 2010r. to w ogóle by nie doszło do zawarcia z pozwanym w dniu 26 kwietnia 2012r. następnej umowy pożyczki i umowy przeniesienia własności nieruchomości na zabezpieczenie. Powód nie wykazał, że pożyczką uzyskaną od A. K. nie mógł spłacić pożyczki u pozwanego zaciągniętej w dniu 3 grudnia 2010r.

Podkreślić należy, że powód w apelacji nie kwestionował opinii biegłej sądowej K. M. i oceny tej opinii dokonanej przez Sąd pierwszej instancji. W szczególności nie zakwestionował wyceny nieruchomości dokonanej przez biegłą sądową na dzień rozliczenia się pozwanego z powodem tj. na 10 maja 2014r.

Zasadny okazał się zarzut przytoczony w apelacji naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 499 k.c. i art. 498 k.c.

Stosownie do art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelnością drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczonej tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym. Istota potrącenia polega na umorzeniu dwóch przeciwstawnych sobie wierzytelności w następstwie złożenia oświadczenia woli przez jednego wierzyciela drugiemu wierzycielowi. Potrącenie uchyla konieczność realnego wykonania przeciwstawnych zobowiązań, upraszcza obrót i ogranicza koszty. Pomimo, że żaden z wierzycieli nie otrzymuje efektywnego świadczenia dłużnika, każdy zostaje zwolniony ze swojego zobowiązania do wysokości wartości mniejszej. Potrącenie jest swoistym surogatem świadczenia, dzięki któremu dłużnik płaci swój dług i zwalnia się ze zobowiązania. Dla ustalenia, że doszło do skutecznego złożenia oświadczenia o potrąceniu, a co za tym idzie umorzenia obu przedstawionych do potrącenia wierzytelności, konieczne jest łączne wystąpienie następujących przesłanek:

- istnienie i wzajemność wierzytelności objętych oświadczeniem o potrąceniu w chwili składania tego oświadczenia,
- jednorodzaowość w/w wierzytelności,
- wymagalność wierzytelności,
- zaskarżalność wierzytelności.

Ziszczenie się w/w przesłanek ma ten skutek, że wierzyciel uzyskuje możliwość potrącenia wierzytelności, którą może wykorzystać poprzez złożenie jednostronnego oświadczenia woli o charakterze prawnokształtującym. Oświadczenie o potrąceniu, uregulowane w art. 499 k.c., ma charakter konstytutywny, gdyż pomimo spełnienia wszystkich ustawowych przesłanek potrącenia nie nastąpi wzajemne umorzenie wierzytelności, jeżeli takie oświadczenie nie zostanie złożone. Oświadczenie takie staje się skuteczne dopiero z chwilą, kiedy doszło do adresata - wierzyciela wzajemnego w taki sposób, że mógł się on zapoznać z jego treścią (art. 61 k.c.). Powinno ono być złożone w sposób

w dostatecznym stopniu ujawniający jego treść. Oświadczenie o potrąceniu prowadzi do umorzenia wierzytelności z mocą wsteczną od chwili, gdy potrącenie stało się możliwe. Retroaktywność tego oświadczenia powoduje, że za niebyłe uznać należy te następstwa wierzytelności, które wiążą się z upływem czasu, a które powstały pomiędzy jej umorzeniem a chwilą, gdy uprawniony, po powstaniu stanu potrącalności, złożył stosowne oświadczenie woli. W szczególności dotyczy to obowiązku zapłaty odsetek, odszkodowania czy kary umownej za opóźnienie. Konsekwencją potrącenia może być jedynie wzajemne umorzenie wierzytelności faktycznie istniejących (wyrok Sądu Najwyższego z 14 listopada 2008r. V CSK 169/08).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 14 stycznia 2009r. IV CSK 356/08 (LEX nr 492155) wskazał, że od potrącenia jako czynności materialnoprawnej odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową; oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 k.c. jest czynnością materialnoprawną powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 k.c. - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia; oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia.

Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany w ogóle nie złożył powodowi oświadczenia o potrąceniu, nadto wierzytelności zgłoszone przez pozwanego do potrącenia nie były wymagalne i nie została wykazana ich wysokość.

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 18 listopada 2016r. zgłosił zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda kwoty 92.571 zł, 5.114,30 zł i 3.117,80 zł (vide: k. 30 akt). Jednakże zarówno w odpowiedzi na pozew, jak i przed jej złożeniem, jak też w toku dalszego postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a nawet przed Sądem Apelacyjnym pozwany nie złożył powodowi oświadczenia o potrąceniu kwoty w łącznej wysokości 100.803,10 zł, a potem kwoty 127.818,79 zł. Stąd brak jest materialnoprawnej podstawy zarzutu potrącenia. Dodatkowo wskazać należy, że pismo procesowe pozwanego z dnia 22 maja 2019r. w którym pozwany zgłosił zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda kwoty 127.818,79 zł zostało doręczone wyłącznie pełnomocnikowi powoda, a nie powodowi, co wynika z protokołu rozprawy przed Sądem pierwszej instancji sporządzonego w dniu 22 maja 2019r. (vide: k. 321 akt) na której to rozprawie powód nie był obecny. Sąd Apelacyjny podzielił pogląd zaprezentowany przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 12 stycznia 2021r. IACa 1285/19, że zgodnie z art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie; oświadczenie takie może wywrzeć skutek dopiero z chwilą dojścia do adresata, stosownie do przepisu art. 61 § 1 k.c., zatem oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powinno być złożone dłużnikowi wzajemnemu osobiście, doręczenie pisma procesowego zawierającego takie oświadczenie pełnomocnikowi procesowemu dłużnika wzajemnego nie wywiera skutków przewidzianych w art. 61 § 1 zdanie pierwsze k.c.

Sąd Apelacyjny nadto zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia uznał za bezskuteczny, gdyż wierzytelności, które pozwany przedstawił do potrącenia nie były wymagalne. Wymagalność roszczenia oznacza możliwość żądania zaspokojenia roszczenia po nadejściu terminu płatności lub po spełnieniu się warunku rozwiązującego. Roszczenia terminowe stają się wymagalne z dniem w którym upływa termin płatności. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do wyroku z dnia 3 lutego 2006r. I CSK 17/05 (LEX nr 183057 LEX nr 192241) stwierdził, że wymagalność roszczenia należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania, a dzień tak rozumianej wymagalności może być utożsamiany z terminem spełnienia świadczenia także w zakresie zobowiązań bezterminowych; wezwanie dłużnika przez wierzyciela do wykonania zobowiązania bezterminowego nie jest przejawem możliwości żądania świadczenia, lecz postawieniem tego świadczenia w stan wymagalności; zarówno zatem wymagalność roszczeń wynikających ze zobowiązań bezterminowych, jak i początek biegu przedawnienia tych roszczeń należy określać przy uwzględnieniu art. 455 k.c.; wymagalność świadczenia bezterminowego nie może powstać przed terminem jego spełnienia, określa dzień w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do jego wykonania w najwcześniej możliwym terminie.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 listopada 2014r. III CZP 76/14 (LEX nr 1532595) wskazał, że wierzytelność jest wymagalna w rozumieniu art. 498 § 1 k.c. w terminie wynikającym z art. 455 k.c. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu do tej uchwały podkreślił, że pojęcie wymagalności nie zostało w prawie zdefiniowane. Zarówno w orzecznictwie, jak i piśmiennictwie pojęcie to bywa rozumiane różnie, przy czym różnice dotyczą powiązania tego pojęcia z terminem spełnienia świadczenia. Termin spełnienia świadczenia to czas w którym dłużnik powinien wykonać swoje świadczenie w sposób należyty zgodnie z art. 354 i 355 k.c. W takim ujęciu termin spełnienia świadczenia określa, do kiedy najpóźniej świadczenie powinno być spełnione w sposób prawidłowy. Do końca upływu terminu spełnienia świadczenia dłużnik co do zasady nie ponosi negatywnych konsekwencji niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Bezskuteczny upływ terminu spełnienia świadczenia oznacza nienależyte wykonanie zobowiązania ze względu na kryterium czasu i w zasadzie powoduje rozpoczęcie stanu opóźnienia albo zwłoki, dlatego doniosłość prawną terminu spełnienia świadczenia wiąże się z upływem tego terminu, a nie z jego nadejściem. Dla ustalenia terminu spełnienia świadczenia podstawowe znaczenia ma art. 455 k.c., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Ze względu na sposób oznaczenia terminu spełnienia świadczenia rozróżnia się zobowiązania terminowe i bezterminowe. W zobowiązaniach terminowych termin spełnienia świadczenia jest z góry oznaczony wprost lub przez czynność prawną, ustawę, orzeczenie sądu albo decyzję administracyjną. Do zobowiązań terminowych zalicza się także zobowiązania w których termin spełnienia świadczenia wynika z właściwości zobowiązania. Za zobowiązania bezterminowe poczytuje się zobowiązania, których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania i jest uzależniony od wyrażenia woli przez wierzyciela przez złożenie przez niego stosownego oświadczenia woli (art. 455 in fine k.c.). W takim zobowiązaniu świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika przez wierzyciela. Oznacza to, że po dojsciu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela o spełnienie świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i powinien to uczynić niezwłocznie.

Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje stanowiska Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu do w/w wyroku i uchwały. Zdaniem Sądu wierzytelności, których dotyczył zarzut potrącenia są wierzytelnościami bezterminowymi, stąd pozwany jako wierzyciel winien był wezwać powoda jako dłużnika do ich spełnienia oznaczając w wezwaniu termin spełnienia świadczenia. Kwota 92.571 zł (w piśmie procesowym pozwanego z dnia 22 maja 2019r. określona na 105.636,34 zł) to wierzytelność nabyta przez pozwanego od A. K. na podstawie umowy cesji z dnia 15 listopada 2016r., kwota 5.114,30 zł to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez powoda z nieruchomości, kwota 3.117,80 zł stanowi zwrot kosztów utrzymania nieruchomości i ciężarów publiczno-prawnych poniesionych przez pozwanego (vide: k. 30 akt), z kolei kwota 13.950,35 zł to zwrot pobranych przez powoda pożytków z gruntów w czasie bezumownego z nich korzystania w postaci dopłat (vide: k. 312 akt). Wszystkie powyższe wierzytelności mają bezterminowy charakter. Pozwany nie przedstawił twierdzeń, ani dowodów, które wskazywałyby, że przed zgłoszeniem zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew skierował do powoda wezwanie czy wezwania do zapłaty. Pozwany także w toku dalszego postępowania przed Sądem pierwszej instancji w szczególności po otrzymaniu pisma powoda z dnia 1 września 2019r. w którym powód zarzucił niewymagalność wierzytelności objętych zarzutem potrącenia (vide: k. 339) jak i w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym nie wezwał powoda do zapłaty wierzytelności, o których mowa w zarzucie potrącenia. Pozwany w odpowiedzi na apelację w ogóle nie odniósł się do zarzutu powoda przytoczonego w apelacji, że wierzytelności pozwanego nie są wymagalne.

Nadto Sąd Apelacyjny uznał, że pozwany nie wykazał wysokości wierzytelności w kwocie 92.571 zł (w piśmie procesowym z dnia 22 maja 2019r. rozszerzonej do kwoty 105.636,34 zł) tytułem wierzytelności nabytej na podstawie umowy cesji wierzytelności z dnia 15 listopada 2016r., kwoty 5.114,30 zł, 3.117,80 zł i 13.950,35 zł, których dotyczy zarzut potrącenia. Sąd podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu do wyroku z dnia 13 czerwca 2019r. IAGa 439/18 (LEX nr 3137836), że dla osiągnięcia skutku umorzenia strona powinna zindywidualizować swoją wierzytelność, skonkretyzować jej zakres przedstawiany do potrącenia z wierzytelnością drugiej strony, wskazywać zwłaszcza przesłanki powstania jej wymagalności oraz dowody w celu jej wykazania; dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci wygaśnięcia wzajemnych wierzytelności, nie wystarcza samo powoływanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności

przeznaczonej do potrącenia., musi jeszcze zostać udowodnione istnienie tej wierzytelności. Pozwany w piśmie procesowym z dnia 22 maja 2019r. podał, co ma się składać na kwotę 105.636,34 zł jednakże nie załączył dowodów wykazujących wysokość tej kwoty. Umowa cesji wierzytelności pomiędzy A. K. i pozwanym została zawarta w dniu 15 listopada 2016r. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym we Wschowie R. R. w piśmie z dnia 31 stycznia 2017r. podał, że aktualnie prowadzi przeciwko P. D. postępowanie egzekucyjne z wniosku wierzyciela A. K. pod sygn. akt KM 1388/16 na podstawie tytułu wykonawczego - nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia w dniu 16 marca 2012r. sygn. akt INc 315/12 (vide: k. 60 akt). Z pisma komornika sądowego niezbitnie wynika, że pomimo sprzedaży pozwanemu wierzytelności wynikających z w/w/ nakazu zapłaty to A. K. nadal prowadzi postępowanie egzekucyjne w stosunku do powoda, a nie pozwany. Nie jest wiadomym przyczyna naliczenia odsetek do 22 maja 2019r. w sytuacji, gdy zarzut potrącenia został zgłoszony w odpowiedzi na pozew z dnia 18 listopada 2016r. Pozwany na okoliczność wysokości w/w kwoty nie zaoferował Sądowi pierwszej instancji żadnego dowodu poza nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Śródmieścia w dniu 16 marca 2012r. sygn. akt INc 315/12 (vide: k. 44 i 314). Jednakże w/w nakaz został wydany w sprawie z powództwa K. Z. przeciwko powodowi, a pozwany nie złożył do akt sprawy umowy cesji zawartej pomiędzy K. Z. i A. K.. Do akt sprawy została złożona wyłącznie umowa cesji pomiędzy A. K. i pozwanym zawarta w dniu 15 listopada 2016r. Nadto postanowienie referendarz sądowego w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Śródmieścia z dnia 13 czerwca 2017r. sygn. akt VII Co 942/17 zostało wydane po zgłoszeniu przez pozwanego w niniejszej sprawie zarzutu potrącenia, co nastąpiło w odpowiedzi na pozew z dnia 18 listopada 2016r. W nakazie zapłaty koszty procesu zostały zasądzone w wysokości 3.009,50 zł, zaś w piśmie procesowym z dnia 22 maja 2019r. pozwany podał, że wynoszą one 3.383,50 zł (vide: k. 312), zaś w piśmie komornika sądowego z dnia 31 stycznia 2017r. zostały podane na kwotę 3.196,50 zł. Wskazać należy, że wysokość odsetek zasądzonych od kwoty 47.400 zł przewyższa wysokość odsetek ustawowych i koniecznym byłoby zbadanie czy wysokość odsetek ustawowych nie przekracza wysokości odsetek maksymalnych. Kwota 5.114,30 zł to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez powoda z nieruchomości. Jednakże pozwany nawet nie podał za jaki okres kwotę w powyższej wysokości naliczył, ile wynosi wynagrodzenia liczone za jeden miesiąc (rok) i według jakich zasad zostało ono wyliczone. Z kolei kwota 3.117,80 zł stanowi zwrot kosztów utrzymania nieruchomości i ciężarów publiczno-prawnych poniesionych przez pozwanego. Na tą okoliczność pozwany do akt sprawy złożył kserokopię decyzji nr (...). (...) (...) z dnia 19 lutego 2013r. na kwotę 975 zł (k. 47 akt), kserokopię decyzji nr (...). (...) (...) z dnia 19 lutego 2014r. na kwotę 975 zł (k. 48 akt) i kserokopię decyzji nr (...). (...) (...) z dnia 20 lutego 2015r. na kwotę 975 zł (k. 49) przy czym żadna z tych decyzji złożonych w kserokopiach nie została potwierdzona przez pełnomocnika pozwanego za zgodność z oryginałem, chociaż kserokopie innych dokumentów dołączonych do odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego potwierdził za zgodność z oryginałem. Suma należności z tych trzech decyzji wynosi 2.925 zł podczas, gdy pozwany objął zarzutem potrącenia kwotę 3.11780 zł. Nie zostało podane o jakie inne ciężary chodzi, ich wysokość nie została w żaden sposób wykazana. Kwota 13.950,35 zł to zwrot pobranych przez powoda pożytków z gruntów w czasie bezumownego z nich korzystania w postaci dopłat. W odniesieniu do tej kwoty także nie podano okresu za jaki została wyliczona jak również metodologii jej wyliczenia.

W tych warunkach Sąd Apelacyjny uznał, że zarówno brak oświadczenia pozwanego o potrąceniu jak i brak wymagalności wierzytelności pozwanego, których dotyczy zarzut potrącenia oraz niewykazanie wysokości w/w wierzytelności powodują, że wierzytelności pozwanego nie mogły być przedmiotem skutecznego potrącenia, co skutkowało musiało uznaniem podniesionego zarzutu potrącenia za bezskuteczny, a w konsekwencji oznaczało uwzględnienie powództwa w części, jak chodzi o roszczenie ewentualne.

Podkreślić przy tym należy, że pozwany w piśmie procesowym z dnia 11 grudnia 2018r. wniósł o przyjęcie przez Sąd dla oceny powództwa powoda wartości nieruchomości określonych w opinii głównej z dnia 19 maja 2017r. w kwocie 170.600 zł na dzień 26 kwietnia 2012r. i 208.900 zł na dzień 10 maja 2014r. (vide: w/w pismo procesowe - k. 268). Z powyższego wynika, że pozwany nie kwestionował, że wartość nieruchomości powoda na dzień 10 maja 2014r. wynosiła 208.900 zł. Ponieważ wartość nieruchomości na dzień rozliczenia się pozwanego z powodem tj. 10 maja 2014r. była większa niż wskazana w umowie (100.000 zł) i ustalono ją na 208.900 zł, zaś wartość zobowiązania powoda z tytułu dwóch umów pożyczek wynosiła 93.876,72 zł, Sąd uznał, że pozwany winien był rozliczyć się z

powodem zwracając mu kwotę 115.106,03 zł. Zarzut powoda przytoczony w apelacji, że jego zobowiązanie wobec pozwanego wynosiło 83.893,97 zł (różnica w stosunku do zobowiązania ustalonego przez Sąd pierwszej instancji wynosi 9.982,75 zł) w żaden sposób nie został wykazany przez powoda zarówno w apelacji jak i w piśmie procesowym z dnia 1 września 2019r.

Biorąc powyższe pod rozwagę na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zaskarżony wyrok w pkt 1 w zakresie powództwa ewentualnego w ten sposób, że zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 115.106,03 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 stycznia 2016r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo o zapłatę oddalono. Sąd stosownie do art. 481 § 1 k.c. zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 115.106,03 zł od dnia 29 stycznia 2016r., gdyż powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 222.923,28 zł w terminie do dnia 28 stycznia 2016r. pismem z dnia 21 stycznia 2016r. (vide: cyt. pismo - k. 20 akt), a pozwany w toku procesu w szczególności w odpowiedzi na pozew nie zarzucił, że nie otrzymał wezwania powoda z dnia 21 stycznia 2016r. Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w sprawie, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Wnioski z nich płynące Sąd aprobeuje w zakresie uznania, że powództwo główne winno być zostać oddalone. W zakresie roszczenia ewentualnego Sąd Apelacyjny aprobeuje wniosek Sądu pierwszej instancji i przytoczoną argumentację, że pozwany winien był rozliczyć się z powodem z tym, że pozwany powinien zwrócić powodowi kwotę 115.106,03 zł, a nie kwotę 115.023,28 zł jak to uznał Sąd pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny nie aprobeuje, że:

- wniosek powoda o dopuszczenie kolejnego dowodu z opinii biegłego był zgłoszony wyłącznie dlatego, że strona nie była rozczarowana wnioskami z dotychczasowych opinii biegłej (strona 14 uzasadnienia - k. 395 akt), gdyż powód był rozczarowany wnioskami z dotychczasowych opinii biegłej,

- w związku ze skutecznym zgłoszeniem zarzutu potrącenia wierzytelności pozwanego i powoda umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej; tym samym pozwanego nie można uznać za aktualnego dłużnika powoda i z tego względu Sąd powództwo ewentualne również oddalił.

Konsekwencją zmiany wyroku była zmiana postanowienia o kosztach procesu zawartego w pkt 2 wyroku. Koszty pozwanego wyniosły 2.000 zł obejmując zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego, każda po 1.000 zł. Wynagrodzenie biegłej łącznie wyniosło 4.798,15 zł, zaś opłata od pozwu od uiszczenia której powód był zwolniony 5.756 zł.

Stąd Sąd Apelacyjny zmieniając zaskarżony wyrok w pkt 2 koszty zastępstwa procesowego wzajemnie zniósł między stronami, zaś koszty sądowe stosunkowo rozdzielił między stronami obciążając każdą ze stron w 50% i na tej podstawie nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Zielonej Górze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych od powoda z przysądanego roszczenia kwotę 7.758 zł, od pozwanego kwotę 6.155,15 zł. W pozostałym zakresie apelacja powoda została oddalona stosownie do art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zgodnie z art. 100 k.p.c. koszty postępowania apelacyjnego wzajemnie zniósł między stronami.

Mariola Głowacka

(...)

(...)

--	--	--