

Sygn. akt III C 1315/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSO Błażej Domagała

Protokolant: Anna Banasiak

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa Z. M.

przeciwko A. K., J. B. (1)

o zapłatę kwoty 159.470 zł

1. zasądza od pozwanej A. K. na rzecz powoda Z. M. kwotę 91.486 (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt sześć) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 45.750 (czterdzieści pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych od dnia 11 lutego 2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 45.736 (czterdzieści pięć tysięcy siedemset trzydzieści sześć) złotych od dnia 14 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. koszty procesu pomiędzy powodem Z. M. a pozwaną A. K. wzajemnie znosi;
4. zasądza od powoda Z. M. na rzecz pozwanej J. B. (1) kwotę 3617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych, tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać od pozwanej A. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 4.545,18 (cztery tysiące pięćset czterdzieści pięć 18/100) złotych, tytułem części nieopłaconych kosztów sądowych – opłaty od pozwu;
6. nakazuje pobrać od powoda Z. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z zasądzonych na jego rzecz świadczenia kwotę 3.428,82 (trzy tysiące czterysta dwadzieścia osiem 82/100) złotych, tytułem części nieopłaconych kosztów sądowych – opłaty od pozwu.

Sygn. akt III C 1315/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 grudnia 2010 r. powód Z. M. wniósł o zasądzenie od pozwanych A. K. i J. B. (1) (dawniej S.) kwoty 47.750zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2010r. (daty wniesienia pozwu wzajemnego). W uzasadnieniu pisma złożonego w toku sprawy o wydanie nieruchomości prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Legionowie sygn. akt I C 197/09 powód (tam pozwany - powód wzajemny) wniósł, na wypadek nieuwzględnienia zarzutu zasiedzenia, o zasądzenie wskazanej wyżej kwoty (k.2-3).

Precyzując stanowisko w sprawie pełnomocnik powoda wskazał, że powód wnosi o zapłatę dochodzonej kwoty tytułem zwrotu ceny nabycia przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 405 kc, jako świadczenia nienależnego. Ponadto

wskazał, że żądana kwota obejmuje zwrot wartości dokonanych nakładów poczynionych przez powoda w okresie posiadania nieruchomości oraz zwrot uiszczonych pozwanej podatków (k. 27).

Ostatecznie powód pismem z dnia 30 maja 2014r. wniósł o zasądzenie kwoty 159.470zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu. Zmianę wysokości powództwa uzasadnił wnioskami opinii biegłego (k. 188-190).

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 lutego 2012r. pozwana J. B. (1), reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła w imieniu swoim i drugiej pozwanej A. K. o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego(k. 13-14). Precyzując stanowisko w sprawie pełnomocnik pozwanej podniosła zarzut przedawnienia względem wszystkich roszczeń i wniosła o oddalenie powództwa w stosunku do obu pozwanych. Nadto zakwestionowała żądaną kwotę, co do wysokości, wskazując na brak stosownych wyliczeń (k. 29-30).

Na rozprawie w dniu 4 lutego 2015r. pełnomocnik powoda podtrzymał zmodyfikowane powództwo, natomiast pełnomocnik pozwanych wniosła o jego oddalenie, sygnalizując zgłoszenie powództwa wzajemnego dotyczącego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zakwestionowała fakt dokonania nakładów oraz ich charakter (k. 223).

Pełnomocnik powoda w piśmie procesowym cofnął powództwo w stosunku do pozwanej J. B. (1) (k. 232) oraz cofnął powództwo w zakresie zwrotu przekazywanego podatku (k. 248), na cofnięcie powództwa nie wyraziła zgody pełnomocnik pozwanej i podniosła zarzut potrącenia wskazując, że potrącenie obejmuje czynsz dzierżawny - odszkodowanie od czasu wniesienia pozwu o wydanie nieruchomości od 2009r. w kwocie po 500zł miesięcznie na rzecz każdej z pozwanych, co daje kwotę po 30.000zł oraz dodatkowo w ramach potrącenia dochodziła odszkodowania w wysokości kwoty, za którą pozwane mogły sprzedać nieruchomość od 2009r. (k. 247).

Do zamknięcia rozprawy stanowisko stron nie uległo zmianie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 września 1981r. Z. M. zawarł z A. K. nieformalną umowę nabycia nieruchomości stanowiącą część działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr (...) (po podziale jako (...) i (...)), położną we wsi S. gm. N. za cenę 30.000 starych zł. Cena została uiszczona w dniu zawarcia umowy. Działka składała się z dwóch części: jednej stanowiącej grunt nadający się do uprawy, drugiej stanowiącej nieużytki. (zeznania Z. M. k. 223-224 k. 266, umowa k. 125-125v z akt I C 197/09, projekt podziału k. 126 z akt I C 197/09, pismo k. 129 z akt I C 197/09).

W dniu zawarcia umowy Z. M. objął nieruchomość w posiadanie. Z. M. ogroził działkę, na gorszej części działki wykopał staw. Dodatkowo, aby wykorzystywać całą nieruchomość rolniczo Z. M. nawiązał ok. 40 wywrotek ziemi i piachu z pobliskiej jednostki wojskowej oraz wyrównał teren. Ziemię, którą nawieziono, Z. M. uzyskał za darmo przy okazji budowy strzelnicy w Z.. Następnie na działce posadził krzewy i drzewa owocowe, uprawiał rośliny i warzywa (zeznania I. W. (1) k. 248-249, zeznania J. R. k 249, zeznania I. W. (2) k. 250, częściowo zeznania B. S. k. 250-251, częściowo zeznania S. S. (2) k. 251-252, zeznania M. L. k. 265-266, zeznania Z. M. k. 223-224).

W latach 1978-2007 Z. M. zwracał A. K. należności z tytułu podatku od nieruchomości, które ona regulowała jako właścicielka nieruchomości (pokwitowania k. 73-90, zeznania J. R. k 249, zeznania Z. M. k. 223-224, zeznania J. B. (1) k. 224-225).

Do zawarcia umowy przenoszącej własności przedmiotowej nieruchomości nie doszło (bezsporne).

W dniu 9 kwietnia 2009r. A. K. darowała na rzecz J. B. (1) niezabudowaną działkę oznaczoną nr (...) o obszarze 0,1802 ha wydzieloną z pierwotnej działki nr (...) (wypis aktu notarialnego k. 45-51,decyzja k. 59-60, odpis kw k. 55-58, zeznania J. B. (1) k. 224-225 i k.266).

Po uprawomocnieniu się w dniu 19 maja 2011r. wyroku wydanego w sprawie sygn. akt I C 197/09 Z. M. wydał przedmiotową nieruchomości A. K. i J. B. (1) (bezsporne).

Wartość działki (...) wynosi 52.138zł, zaś działki (...) 71.799zł, wartość nakładów polegających na nawiezieniu ziemi zaś 32.451 zł (opinia biegłego k. 116-143).

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie wyżej wskazanych dowodów z dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana przez strony, opinii biegłego oraz zeznań świadków. Sąd uznał za wiarygodne w większości zeznania przesłuchanych świadków, którzy zgodnie przyznawali, że powód zawarł umowę z pozwaną A. K. i korzystał z przedmiotowej nieruchomości rolniczo. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków B. S. i S. S. (2), w zakresie jakim wskazali, że powód po objęciu nieruchomości we władanie nie poczynił żadnych naniesień. W ocenie Sądu w tej części zeznania świadków należało uznać za niewiarygodne, szczególnie biorąc pod uwagę, iż w 2009r. pozwane wniosły o wydanie nieruchomości, więc powód nie miałby interesu w dokonywaniu nakładów, a ponadto z uwagi na fakt, że świadkowie spokrewnieni są z pozwaną (są jej dziećmi), mogło im zależeć na uzyskaniu korzystnego dla pozwanej rozstrzygnięcia, co nie pozostało bez wpływu na bezstronność relacji świadków. Jednocześnie zauważyć należy, iż zeznania pozostałych świadków niezależnie od siebie (nawet mając na uwadze przesłuchaną w charakterze świadka córkę powoda) wskazywały, iż powód dokonał stosownych naniesień, by móc użytkować działkę.

Zeznania złożone przez strony również w zasadzie zasługiwały na uwzględnienie, aczkolwiek z uwagi na fakt, że zasadniczo stan faktyczny (poza nakładami) nie był kwestionowany, zeznania stron miały jedynie posiłkowe znaczenie dla dokonania istotnych ustaleń w rozpoznawanej sprawie. Faktem bowiem bezsprzecznym jest, iż powód na mocy nieformalnej umowy objął w posiadanie nieruchomości należącą do pozwanej A. K., uiścił za nią określoną cenę, następnie nieprzerwanie do 2009r. korzystał z działki w sposób swobodny oraz, że nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność przedmiotowej nieruchomości. Kwestia regularności, czy wysokości wpłat poczynionych tytułem zwrotu podatku od nieruchomości wobec cofnięcia roszczenia w tym zakresie pozostawała poza przedmiotem sporu.

Zeznania w charakterze strony złożone przez J. B. (1) z uwagi na brak wiadomości w zakresie szczegółowych ustaleń pomiędzy powodem a pozwaną A. K. były nieprzydatne. Pozostałe okoliczności nie miały rozstrzygającego znaczenia dla istoty sprawy, gdyż kluczowym dowodem, wpływającym na faktyczne rozliczenia między stronami była sporządzona przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości opinia.

Jak już podniesiono, Sąd oparł ustalenia stanu faktycznego na sporządzonej opinii, do której żadna ze stron nie wniosła umotywowanych zastrzeżeń. Sąd wzywał w tym celu pełnomocnika pozwanych do zajęcia stanowiska (k. 255), jednak ostatecznie pełnomocnik pozwanych cofnął wniosek o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego celem wyliczenia stawek czynszu dzierżawnego, nie kwestionując wyliczeń biegłego ani ich aktualności (k. 266). Sąd dostrzegł, że biegły nie do końca odniósł się do postawionej tezy dowodowej (k.39-39v) oraz miał na uwadze okoliczność, iż zgodnie z art. 156 ust 3 ugn po upływie roku operat należało zaktualizować, aczkolwiek z uwagi na fakt reprezentowania stron przez profesjonalnych pełnomocników i brak wniosków w tym zakresie, w ocenie Sądu nie było podstaw do działania z urzędu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo co do zasady zasługiwało w części na uwzględnienie.

Podkreślić należy, iż w przedmiotowej sprawie Sąd miał do czynienia ze specyficzną sytuacją. Powód - pozwany wzajemny w procesie o wydanie przedmiotowej nieruchomości, wniosł - na wypadek nieuwzględnienia zarzutu zasiedzenia - powództwo o zwrot uiszczonyj ceny nabycia oraz wartości nakładów poczynionych na działkę, w której posiadanie wszedł na mocy umowy z dnia 14 września 1981r.

Podzielić należy pogląd, iż powód, który wszedł w posiadanie nieruchomości w związku z wykonaniem umowy sprzedaży nieruchomości zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego był posiadaczem w złej wierze, gdyż

wiedział, że prawo własności na niego nie przeszło. Jednocześnie było to posiadanie zależne, gdyż powód nie wykonywał samoistnego władztwa w rozumieniu art. 336 kc, o czym świadczył fakt, że zwracał pozwanej wartość podatku od nieruchomości, którą ona uiszczala jako właściciela przedmiotowej nieruchomości.

Zgodnie z zasadą wynikającą z art. 158 kc umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Niedochowanie tej formy skutkuje sankcją nieważności bezwzględnej w myśl art. 73§2 kc.

Strony zawierając umowę miały pełną świadomość, że dla osiągnięcia skutku w postaci przejścia własności wymagane jest zachowanie odpowiedniej formy. Mimo to, powód uiszczył cenę na nabycia w wykonaniu zawartej umowy licząc, że w przyszłości strony zawrą odpowiednią umowę przenoszącą własność w formie aktu notarialnego. Z okoliczności sprawy wynika, iż strony czyniły starania, żeby do zawarcia umowy w przepisanej prawem formie doszło. Jednak bezsporną okolicznością jest fakt, że ostatecznie do zawarcia umowy przenoszącej własność zgodnie z art. 155 kc w zw. z art. 158 zd. 2 kc nie doszło, z przyczyn leżących po obu stronach umowy.

Uznać należało, że co do zasady, iż powód uiszczając cenę na poczet nabycia nieruchomości w wykonaniu nieważnej czynności prawnej, spełnił świadczenie nienależne.

Zgodnie bowiem z art. 410 § 2 kc świadczenie jest nienależne między innymi wówczas, gdy czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Ponadto, mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy, wskazać należy, że nienależność świadczenia występuje również wtedy, gdy podstawa świadczenia odpadła lub jego zamierzony cel nie został osiągnięty. Stosownie zaś do treści art. 405kc w zw. z art. 410 § 1 kc kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Z art. 405 kc wynikają cztery ogólne przesłanki powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia: wzbogacenie jednego podmiotu, zubożenie drugiego podmiotu, związek przyczynowy pomiędzy wzbogaceniem a zubożeniem oraz brak podstawy prawnej dla wzbogacenia. W ocenie Sądu, po dokonaniu analizy stosunku prawnego łączącego strony, nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie zaistniały wszystkie wymienione przesłanki. Nie sposób nie zauważyć, że cel świadczenia nie został osiągnięty, gdyż nie doszło do zawarcia między stronami umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie wymaganej przez art. 158kc.

Bezpodstawne wzbogacenie w postaci nienależnego świadczenia występuje od samego początku bezwzględnie nieważnej czynności prawnej, czyli działania bez podstawy prawnej (*condictio sine causa*), przewidzianego w art. 410 § 2 kc. Zgodnie z przeważającym poglądem, który jednak w niniejszej sprawie nie miał zastosowania, żądanie zwrotu przysporzenia wynikające z nieważnej bezwzględnie czynności prawnej staje się wymagalne od chwili spełnienia świadczenia (tak wyrok SN z dnia 22 marca 2001 r. V CKN 769/00, OSNC 2001, nr 11, poz. 166).

W ocenie Sądu jakkolwiek zawarta w formie zwykłej umowa sprzedaży nieruchomości nie wywołała skutku rzeczowego, to jednak dla wymagalności roszczeń o zwrot spełnionych świadczeń dokonanych w ramach realizacji zawartej umowy, powinna ona być postrzegana jako swoiste źródło stosunku obligacyjnego łączącego strony. Na treść tego specyficznego stosunku łączącego strony składało się przeniesienie posiadania w ramach swoistego nienazwanego prawa, w postaci możliwości korzystania przez nieformalnego nabywcę (tu: powoda) z nieruchomości za zgodą właściciela (tu: pozwanej A. K.), w zamian za korzystanie przez właściciela z pieniędzy uiszczonych przez nabywcę tytułem ceny. Podkreślić należy, iż do zwrotu wzajemnych świadczeń dokonanych w ramach tej nieformalnej umowy sprzedaży nie znajduje zastosowania art. 488 kc, gdyż nie dotyczy on świadczeń już spełnionych (tak wyrok SN z dnia 29 czerwca 1999r. III CKN 264/98, LEX 50694).

Zdaniem Sądu należało dać prymat woli stron, która ukształtowała sytuację faktyczną w sposób charakterystyczny dla wykonanych ważnych umów przeniesienia własności, co w okolicznościach sprawy stanowiło o powstaniu swoistego stosunku obligacyjnego, którego treść spowodowała wymagalność wzajemnych świadczeń o zwrot w terminie późniejszym niż moment spełnienia świadczenia. Dlatego też skutki umowy z dnia 14 września 1981r. należało oceniać nie tylko przez pryzmat art. 73§2 kc w zw. z art. 158 kc, ale również przez wzgląd na skutki o charakterze

obligacyjnym, które wywołało wykonanie powyższej umowy oraz fakt, że dla ich zaistnienia forma szczególna nie była wymagana.

Mając na uwadze okoliczności rozpoznawanej sprawy, wyrażające się przede wszystkim w woli stron, które przez okres ponad 25 lat wyrażały chęć zachowania stanu posiadania wynikłego z wzajemnych świadczeń poczynionych na mocy umowy z dnia 14 września 1981r., należało wyrazić przekonanie, że jak długo strony akceptowały stan rzeczy ukształtowany na mocy nieważnej umowy, tak długo roszczenie o zwrot wzajemnych świadczeń nie mogło stać się wymagalne.

Z uwagi na powyższe, Sąd nie podzielił podniesionego zarzutu przedawnienia, uznając, że bieg terminu przedawnienia roszczenia wynikającego z nienależnego świadczenia spełnionego w wyniku nieważnej umowy, która jednak została wykonana i była respektowana przez strony przez długi okres czasu, rozpoczął się dopiero z momentem ustania tego stosunku obligacyjnego, co miało miejsce z chwilą wytoczenia powództwa o wydanie nieruchomości. Mając zaś na uwadze art. 118 k.c. i datę wniesienia pozwu w sprawie rozpoznanej przez Sąd Rejonowy, niewątpliwie termin przedawnienia jeszcze nie upłynął, zaś zgłoszenie powództwa w niniejszej sprawie przerwało jego bieg.

Zgodnie z wyrażonym w judykaturze poglądem, co do zasady zapłacona w pieniądzu cena nabycia nieruchomości sprzedanej na podstawie nieważnej umowy podlega zwrotowi według jej nominalnej wartości. Jednak dostrzec należy, iż w przedmiotowej sprawie między chwilą jej uiszczenia a żądaniem zwrotu doszło do znacznego spadku siły nabywczej pieniądza i zwrot według zasad nominalizmu prowadziłby do niesprawiedliwego pokrzywdzenia powoda kosztem pozwanej. W tych okolicznościach należało zastosować art. 358¹§3 kc, który pozwala na określenie wysokości świadczenia podlegającego zwrotowi przy poszanowaniu zasad słuszności i sprawiedliwości (tak uchwała SN z dnia 8 października 1992r. III CZP 117/92, OSNC 1993/4/57).

Okoliczność istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza nie wymagała dowodu i musiała być bezsporna, wobec zmian systemowych i „galopującej” inflacji na początku lat 90-ych ubiegłego wieku. W niniejszej sprawie jako podstawę waloryzacji powód wskazał miernik w postaci wartości nieruchomości w dacie spełnienia świadczenia na rzecz pozwanej oraz w chwili jego zwrotu (a więc orzekania). Mając na uwadze charakter umowy między stronami, sposób w jaki została zawarta oraz stosunki gospodarcze panujące w dacie jej podpisania, brak było powodów, aby uznać, iż umówiona pomiędzy nimi i zapłacona przez powoda cena nie odpowiadała wartości rynkowej nieruchomości. Wobec tego za wyznacznik dla przeprowadzenia waloryzacji należało przyjąć aktualną cenę, jaką za taką samą nieruchomość powód musiałby zapłacić w przypadku chęci jej nabycia. Odpowiadała ona jej aktualnej rynkowej wartości, która została wskazana w opinii biegłego.

Mając to na uwadze, zważyć należało na interes stron, a więc w przypadku powoda możliwość odzyskania kwoty, której aktualna „siła nabywcza” odpowiadałaby zapłaconej w 1981 r., zaś z punktu widzenia pozwanej ponowne objęcie we władanie nieruchomości, której jednak rzeczywista wartość obecnie w żaden sposób nie odpowiada nominalnej cenie zapłaconej przez przeciwnika (uwzględniając denominację, zwrotowi podlegałaby bowiem kwota 3 zł w przypadku przyjęcia zasady nominalizmu). Sam fakt dokonania darowizny na rzecz wnuczki nie miał znaczenia przy określeniu zobowiązania pozwanej, zważywszy na oparcie roszczenia powoda na nienależności świadczenia spełnionego wobec A. K.. Czynność ta nie wpływała również na możliwą do przeprowadzenia waloryzację, bowiem rozporządzenia pozwanej pod tytułem darmym, dokonane na rzecz osoby trzeciej w stosunku do łączącej pierwotnie strony umowy, nie mogło wpływać na stosunki pomiędzy nimi. Kierując się szeroko rozumianymi zasadami współżycia społecznego, opierając się na konieczności nadania świadczeniu pozwanej realnej wartości, uwzględniając społeczne poczucie sprawiedliwości i dążenie do ekwiwalentności, za podstawę do waloryzacji przyjęto więc aktualną cenę nieruchomości. Można było ją ustalić jedynie w oparciu o wyliczenia biegłego. Wobec braku innych podstaw do określenia ceny, przyjąć należało, że odpowiada ona tak określonej wartości nieruchomości, której ostatecznie strony nie kwestionowały, jako aktualnej.

Powód oprócz roszczenia o zwrot ceny uiszczonej tytułem nabycia nieruchomości, dochodził również zapłaty wartości poczynionych na nieruchomości nakładów. Odnosząc się do tego ostatniego żądania wskazać należy, iż powodowi jako posiadaczowi zależnemu w złej wierze nie przysługiwał zwrot żadnych nakładów.

Nawet gdyby przyjąć, że powód wykazał swoje samoistne posiadanie w rozumieniu art. 336 kc, to nadal pozostawałby on posiadaczem w złej wierze, albowiem wiedział, że prawo własności mu nie przysługuje, stąd też zasadnym byłoby rozważenie, czy zastosowania nie znalazłby przepis art. 226§2 kc, w myśl którego, samoistny posiadacz w złej wierze mógłby żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko w zakresie, w jakim właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

W realiach rozpoznawanej sprawy nie można uznać, by naniesienie ziemi stanowiło nakład konieczny dla korzystania z nieruchomości, mając na uwadze jej dotychczasowy charakter i sposób wykorzystania. Naniesienie ziemi w celu polepszenia możliwości uprawy gruntu, który – co niesporne – stanowił nieużytek i jego przeznaczeniem nie było wykorzystanie rolnicze, należałoby rozpatrywać jedynie w kategorii nakładu użytecznego, którego wartość w myśl przywołanego przepisu i tak nie podlegałaby zwrotowi. Dodatkowo należy zauważyć, że powód sam podkreślał, że ziemię i piach, które wykorzystał do zagospodarowania działki uzyskał za darmo z terenu budowy strzelnicy wojskowej, więc de facto nie poniósł żadnych wydatków na pozyskanie tych surowców. Ewentualnie - czysto hipotetycznie - można byłoby rozważać koszt robocizny, niezbędnej do wykonania wyrównania terenu, wysypania piasku oraz wykopania stawu nawadniającego, jednak stwierdzić należy, iż w żadnym stopniu powód nie udowodnił wysokości tychże robót.

W ocenie Sądu, w związku z powyższym w sprawie nie znajdował zastosowania art. 227§2kc, w myśl którego właściciel zatrzymując połączone przedmioty powinien zwrócić samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Przede wszystkim, co do zasady powód nie zgłosił roszczenia opartego na tym przepisie. Wybór sposobu zaspokojenia posiadacza, wobec jego złej wiary, należał do pozwanych, zaś ze składanych w postępowaniu oświadczeń wynikało, że chcą one, aby poczynione przez powoda naniesienia zostały przez niego zabrane (jak np. w przypadku ogrodzenia).

Nawet, gdyby uznać, że powołany przez powoda stan faktyczny pozwalał na zastosowanie w niniejszej sprawie art. 227§2 kc, to w celu doprowadzenia do stanu, w którym bez pokrzywdzenia pozwanych doszłoby do rozliczenia stron, należałoby przyjąć, że może on domagać się jedynie zapłaty kwoty odpowiadającej wartości przedmiotów połączonych i kosztów robocizny. Z tego punktu widzenia fakt, że nawieziona ziemia została uzyskana przez powoda za darmo, powodował, iż nie mógł on żądać zwrotu jej wartości, natomiast kosztów robocizny co do zasady nie udowodniono. Niezależnie od tego, w ocenie Sądu, mając na uwadze stosunki pomiędzy stronami, charakter zawartej umowy i czynności przez nie podejmowane na przestrzeni blisko trzydziestu lat, w tym istnienie nienazwanego stosunku obligacyjnego łączącego powoda i pozwaną (na który wskazano wyżej w uzasadnieniu), domaganie się przez powoda - po upływie wielu lat od poczynienia naniesień, niewielkich wydatków na ich dokonanie i korzystania z nich przez ten czas wyłącznie dla własnych potrzeb (uprawa ziemi) – zwrotu wartości nakładów stało w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Oceniając jego żądanie przez pryzmat społecznego poczucia sprawiedliwości, zasady ekwiwalentności świadczeń, uczciwości w obrocie i opierając się na art. 5 k.c., w realiach niniejszej sprawy żądanie zapłaty wartości „przedmiotów” w postaci nawiezionego piasku, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podsumowując tę część rozważań zasygnalizować należy, iż powód zgłaszając roszczenie o zwrot poniesionych nakładów powinien udowodnić ich wartość i wskazać na charakter poczynionych nakładów zgodnie z ogólnymi regułami rozkładu ciężaru dowodu wynikającymi z art. 6kc w zw. z art. 232kpc. Z uwagi na charakter posiadania, nawet przy przyjęciu, że powód uczyniłby zadość ciężarowi dowodu, powództwo w tym zakresie i tak podlegałoby oddaleniu. Wszelkie wywody dotyczące rozliczeń między stronami, a oparte na założeniu istnienia posiadania zależnego, znajdowałyby również zastosowanie w niniejszej sprawie poprzez art. 230 k.c., wobec braku podstaw do przyjęcia, że powód władał nieruchomością w dobrej wierze.

Niezależnie od zasadności żądania zapłaty zwrotu nakładów, wartość poczynionych przez powoda prac miała natomiast znaczenie dla określenia wysokości ceny, którą należało mu zasądzić tytułem zwrotu uiszczonej ceny

nabycia. Posiłkując się opinią biegłego oraz mając na uwadze wyniki postępowania dowodowego należało przyjąć, iż cena, którą uiszczył powód w wykonaniu umowy z dnia 14 września 1981r. obejmowała stan działki bez naniesień i nakładów poczynionych przez powoda w trakcie długoletniego posiadania nieruchomości. Wobec tego cena, której zwrotu mógł żądać, musiała być odniesiona do nieruchomości w takim stanie, jakby nie poczyniono na niej żadnych prac.

W tym zakresie należało odnieść się do wyliczeń biegłego, w celu ustalenia, jaka byłaby wartość nieruchomości, gdyby nie nawieziono tam ziemi. Strony nie zaoferowały w tym zakresie dowodów, brak było materiału, na podstawie którego można byłoby prowadzić inne wyliczenia, wobec tego jedynymi możliwymi do wykorzystania wartościami były te wynikające z opinii rzeczoznawcy. Powód i pozwane ostatecznie nie kwestionowali ani wyników ekspertyzy, ani jej aktualności. Wobec tego, w celu określenia rzeczywistej ceny, jakiej zwrotu - po dokonaniu waloryzacji – mógł domagać się powód, należało oprzeć się na wartości nieruchomości pomniejszonej o wartość nakładów. Z uwagi na powyższe łączną wartość działek (...) (123.937zł) należało pomniejszyć o wartość dokonanych nakładów (32.451zł), gdyż dopiero tak ukształtowana wartość mogła odpowiadać cenie, którą powód uiszczył za przedmiot, który objął w posiadania na podstawie opisanej w uzasadnieniu, łączącej strony umowy.

Za chybiony należało uznać zarzut potrącenia podniesiony przez pozwane (k.227 i k. 247).

W myśl art. 498 kc, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1). Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2). Natomiast w myśl art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Wskazać należy, iż potrącenie jest instytucją prawa materialnego, czynnością materialnoprawną, której celem jest doprowadzenie do wygaśnięcia wzajemnych zobowiązań. Art. 499 kpc wymaga, aby oświadczenie o potrąceniu zostało złożone drugiej stronie. Z kolei zgodnie z art. 61 § 1 zd. 1 kc oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią.

Odnosząc się do podniesionego zarzutu po pierwsze należy odróżnić materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu od procesowego zarzutu potrącenia. Pierwsze prowadzi do umorzenia wierzytelności wyższej do wysokości wierzytelności niższej i wygaśnięcia zobowiązania w określonej części, natomiast drugie podniesione w toku procesu prowadzi do oddalenia powództwa z powołaniem się na już dokonane potrącenie.

W rozpoznawanej sprawie należy stwierdzić, że w toku rozprawy zostało złożone materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu, gdyż wcześniej strona pozwana nie składała powodowi oświadczenia o potrąceniu. Ponadto z uwagi na sformułowanie samego oświadczenia (k. 247), uznać należało, iż oświadczenie o potrąceniu było nieskuteczne i nie wywołało przepisanych prawem skutków. Strona pozwana wskazała, iż potrąca przysługującą jej wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania w wysokości podanej przez siebie stawki czynszu dzierżawnego oraz odszkodowania. Nie sformułowano kwoty, do jakiej dokonywane jest potrącenie. Takie sformułowanie nie spełniało wymagań określonych w art. 498 kc i nie mogło odnieść skutków prawnych, jakie wiążą się ze skutecznym złożeniem oświadczenia o potrąceniu. Ponadto wskazać należy, że na stronie zgłaszającej wierzytelność do potrącenia ciąży obowiązek wykazania jej istnienia i wysokości. Pełnomocnik pozwanych cofnęła wnioski dowodowe w tym zakresie, a z uwagi na fakt, iż oświadczenie to ma charakter uprawnienia kształtującego, brak było podstaw do działania z urzędu. Strona pozwana powołała się na bliżej niesprecyzowaną wierzytelność zarówno co do zasady jak i wysokości, zatem uznać należało, iż wobec nieokreśloności złożonego oświadczenia nie zaszyły ustawowe przesłanki ujęte w art. 498 kc.

Wobec poczynionych rozważań Sąd uznał za zasadne powództwo powoda do kwoty 91.486zł, jako stanowiące zwaloryzowaną cenę nabycia przedmiotowej działki, której zwrot należał się powodowi w myśl przepisów o nienależnym świadczeniu. Ponad tą kwotę powództwo, zarówno w zakresie opartym na powyżej wskazanej podstawie oraz co do zwrotu nakładów, było niezasadne i jako takie podlegało oddaleniu. Powód ostatecznie nie popierał żądania

zapłaty kwot przekazanych pozwanej tytułem podatków, przeciwniczki jednak nie wyrażały zgody na cofnięcie pozwu, wobec czego powództwo również w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Żądania uwzględniono jedynie wobec pozwanej A. K.. Należało mieć na względzie, że powód cofnął ostatecznie pozew wobec J. B. (1), na co ta jednakże nie wyraziła zgody. Czynność dyspozytywna powoda nie była połączona ze zrzeczeniem się roszczenia. Pomimo tego, wyraził on swoją wolę w sposób dostateczny, precyzując ostateczny kształt swojego żądania, jako skierowanego jedynie do pierwszej z powyżej wymienionych pozwanych. Sąd zaś związany był żądaniem (art. 321 § 2 k.p.c.). Spowodowało to, że powództwo w stosunku do J. B. (1) podlegało oddaleniu. Niezależnie od tego wskazać należało, że w zakresie zwrotu nienależnego świadczenia nie była ona biernie legitymowana, jako że nie była stroną czynności prawnej, z której nieważności powód wywodził obowiązek zapłaty bezpodstawnego wzbogacenia.

Co do należności ubocznych od zasądzonych kwot, Sąd działał na podstawie art. 481§1 i 2 kc, przyjmując, że odsetki ustawowe od kwoty pierwotnie dochodzonej należą się od dnia doręczenia pozwu (posiedzenie w sprawie przed Sądem Rejonowym – 10 luty 2011 r. - k. 145 akt I C 197/09), a w zakresie sumy przewyższającej początkowo dochodzoną - od dnia następnego po doręczeniu zmodyfikowanego powództwa (k.101). Za moment pozostawania w opóźnieniu należało przyjąć w tym przypadku datę doręczenia pozwu, jako dzień wezwania do zapłaty. W pozostałym zakresie - co do całości żądanych odsetek od ostatecznie dochodzonej kwoty od dnia wniesienia pozwu – powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu w zakresie żądania skierowanego do pozwanej A. K. rozstrzygnięto w oparciu o art. 108§1 kpc w zw. z art. 100 kpc uznając, że częściowe uwzględnienie żądań, nieznacznie przewyższające połowę dochodzonej ostatecznie kwoty, uzasadnia wzajemnie zniesienie ich między stronami.

Z uwagi na cofnięcie powództwa względem pozwanej J. B. (1) i złożenie przez nią wniosku o zasądzenie kosztów procesu (k. 262) Sąd, na podstawie art. 203§2 kpc w zw. z art. 98§1 i 3 kpc oraz § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., poz. 461 tj), zasądził na jej rzecz sumę obejmującą wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, obliczone według wskazanych norm oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa. Podkreślić należy, iż zgodnie z art. 108 uksc zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu. Ostateczne stanowisko powoda wyrażające się w rezygnacji z roszczeń wobec tej pozwanej na zaawansowanym etapie postępowania uzasadniało przyjęcie, że należał się jej zwrot poniesionych kosztów związanych z celową obroną.

Z uwagi na fakt, iż powód korzystał ze zwolnienia od opłaty sądowej (k. 9 i k. 268), Sąd na podstawie art. 113 ust 1 uksc w zw. z art. 100kpc stosunkowo rozdzielił opłatę sądową od pozwu w wysokości 7.974zł (13 ust 1 uksc 5%x 159.470zł i art. 21 uksc). Powód wygrał proces w 57%, natomiast pozwana w 43%, w związku z powyższym Sąd nakazał pobrać od pozwanej A. K. 4.545,18zł tytułem części nieopłaconych kosztów sądowych. Natomiast w sytuacji powoda z uwagi na treść art. 113 ust 2 pkt 1 w zw. z art. 100kpc kwotę 3.428.82zł tytułem części opłaty od pozwu nakazano ściągnąć z zasądzzonego na jego rzecz świadczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.