

Sygn. akt III C 503/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 03 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Katarzyna Ponikiewska

po rozpoznaniu w dniu 03 czerwca 2016 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa **D. W.**

przeciwko **Z. S.**

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. odstępuje od obciążenia powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego.

Sygn. akt III C 503/15

UZASADNIENIE

W dniu 12 maja 2014 r. (data prezentaty) powódka K. S. (1) wniosła przeciwko Z. S. pozew o zapłatę kwoty 195.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość położoną w W. przy ul. (...) (k.1-7).

Pozwany Z. S. w piśmie procesowym z dnia 07 października 2010 r. wniósł o oddalenie powództwa. Wskazał, że powódka mimo prawomocnego wyroku w sprawie o eksmisję, nie wykonała tego orzeczenia i nadal mieszka nie uiszczając wynagrodzenia (k.59- k.64).

W dniu 25 listopada 2014 r. powódka zmarła (k.120). Postanowieniem z dnia 02 grudnia 2014 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszono na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. (k.115). W oparciu o akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 09 grudnia 2014 r. spadek po niej nabyła córka D. W. (k.125-126). Postanowieniem z dnia 07 stycznia 2015 r. postępowanie w sprawie zostało podjęte z udziałem D. W. jako następcy prawnego K. S. (1) (k.128).

Powódka D. W. na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2015 r. jako podstawę prawną żądania wskazała art. 226 § 1 k.c., art. 226 § 2 k.c. ewentualnie art. 405 k.c. 390 § 1 lub § 1 k.c. Podniosła także zarzut zatrzymania (k.142, k.146). W piśmie procesowym z dnia 20 kwietnia 2015 r. powódka wskazała, że w ramach dochodzonego roszczenia domaga się zapłaty kwoty 134.550 zł z tytułu zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł uiszczonej przez jej matkę w 1982 r. w zamian za nabycie nieformalną umową tej nieruchomości z tytułu nienależnego świadczenia (k.153-158). Na rozprawie w dniu 29 maja 2015 r. powódka rozszerzyła okoliczności faktyczne i wyjaśniła, że kwoty 134.550 zł domaga się z tytułu zwaloryzowanej ceny za nieruchomość, zaś kwoty 61.550 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych (k.167).

Pozwany w piśmie z dnia 25 lutego 2015 r. wniósł o oddalenie powództwa podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zwaloryzowanej ceny uiszczonej za nieruchomość, zarzut przedawnienia roszczenia powódki o zwrot nakładów

koniecznych dokonanych na przedmiot posiadania oraz zarzut przedwczesności roszczenia o zwrot nakładów w związku z przesłanką bezpodstawnego wzbogacenia właściciela kosztem posiadania (k.219-236).

Ostatecznie powódka D. W. w piśmie procesowym z dnia 21 marca 2016 r. wniosła o zwrot zwaloryzowanej ceny uiszczonej przez poprzedników prawnych powódki w 1982 r. Według powódki roszczenie to nie jest przedawnione, zaś umowa z 1982 r. jest umową przedwstępną. Nadto nieprzedawnione jest roszczenie powódki o zwrot nakładów, które zdaniem powódki, były uczynione w dobrej wierze i żądanie to nie jest przedwczesne (k.268-273).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 sierpnia 1982 r. pomiędzy rodzicami Z. S. (K. S. (2) i S. S. (1)) a rodzicami D. W. (K. S. (1) i M. S.) została zawarta nieformalna umowa kupna-sprzedaży nieruchomości – placu budowlanego o pow. 195m² położonego w L., gm. W. zabudowanego budynkiem opisanym w tej umowie. Mocą tej umowy, jej strony „sprzedały w/w nieruchomość na 99 lat dzierżawy” małżonkom K. i M. S. za sumę 400.000 zł (k.8-9 umowa).

Około tygodnia po zawarciu tej umowy, K. S. (1) i K. S. (2) udały się do notariusza celem ustalenia warunków sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego. Notariusz zażądał tytułu prawnego do tej nieruchomości (aktu własności ziemi) i wówczas okazało się, że ani małżonkowie S. ani ich rodzice nie posiadają tytułu własności do nieruchomości opisanej w umowie kupna sprzedaży z dnia 25 sierpnia 1982 r. (protokół rozprawy z dnia 18 maja 2004 r., zeznania K. S. (1) w sprawie I C 163/03, k. 98v-99, akta dołączone).

Strony umowy kupna sprzedaży z dnia 25 sierpnia 1982 r. nie ustaliły w jakiej dacie miała być zawarta umowa w formie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.

K. S. (1) wiedząc, że nie jest właścicielem nieruchomości opisanej w umowie z dnia 25 sierpnia 1982 r. posiadała ją w złej wierze, czyniła nakłady, nie żądała zwrotu przekazanej kwoty 400.000 zł przekazanej małżonkom S. w dniu zawarcia umowy.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2000 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł rozwód związku małżeńskiego K. S. (3) z M. S., sygn. akt IV C 646/99 (k.281).

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2001 r. Sąd Rejonowy w Wołominie w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia, sygn. akt I Ns 734/00 stwierdził, że małżonkowie K. i S. S. (1) nabyli z dniem 01 stycznia 1977 r. przez zasiedzenie na zasadach wspólności ustawowej własność nieruchomości położonej w L., przy ul. (...) o pow. 557 m² (k.6, akta dołączone I C 163/03).

W dniu 8 maja 2003 r. do Sądu Rejonowego w Wołominie wpłynął pozew K. S. (1) skierowany przeciwko K. i S. S. (1) o wykup oparty na treści art. 231 § 1 k.c. W pozwie tym nie zostały zgłoszone inne żądania. Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2004 r. powództwo zostało oddalone i apelacja od tego wyroku została oddalona (k.1-2 i k. 108-113 oraz k. 135-135v. akt sprawy I C 163/00).

K. S. (2) zmarła w dniu 17 kwietnia 2005 r., zaś S. S. (1) zmarł w dniu 19 kwietnia 2009 r. Postanowieniami Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 15 lipca 2005 r., sygn. akt I Ns 578/05 oraz dnia 16 grudnia 2009 r., sygn. akt I Ns 1518/09 spadek po rodzicach nabył Z. S. w rodzeństwie w udziale na nich przypadającym (k.143, 144 akt I C 163/00).

Umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 14 czerwca 2010 r. nastąpił dział spadku po małżonkach S. S. (1) i K. S. (2), w wyniku którego Z. S. nabył własność nieruchomości przy ul. (...) położonej w W. o pow. 557 m² (k.16-23).

Z. S. w 2010 r. złożył pozew o wydanie nieruchomości i opróżnienie lokalu mieszkalnego przeciwko K. S. (1) i pozostałym osobom zajmującym nieruchomość przy ul. (...) w W. tj. M. S., D. W. i jej dzieciom: O. W., J. W. (1). Wyrokiem Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 5 kwietnia 2012 r. Sąd oddalił powództwo, sygn. akt I C 575/10 (k.15-37). Jednakże na skutek apelacji wyrok ten został zmieniony wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w

Warszawie z dnia 15 listopada 2013 r., sygn. akt I ACa 1602/12 i powództwo zostało uwzględnione. Równocześnie Sąd ten orzekł, że pozwanym przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym przez Gminę W. ofertę najmu lokali socjalnego (k.38).

K. S. (1) w dniu 6 maja 2011 r. wniosła do Sądu Rejonowego w Wołominie przeciwko Z. S. pozew o zapłatę kwoty 50.044 zł tytułem zwrotu nakładów, sygn. akt I C 219/11. Pozew w ten sprawie został zwrócony zarządzeniem z dnia 23 października 2014 r. na podstawie art. 130 § 2 k.p.c. (k.72 i k. 99-100, k. 279-280).

M. S. zmarł w dniu 16 czerwca 2013 r. (k.314). Brak jest dowodu, że powódka nabyła po nim spadek, że jest uprawniona do dochodzenia roszczeń z umowy z 25 sierpnia 1982 r., które przysługiwały M. S..

K. S. (1) zmarła w dniu 25 listopada 2014 r. (k.120). Spadek po niej nabyła w całości córka D. W. (akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 09 grudnia 2014 r. , k.125-126).

Aktualnie nieruchomości przy ul. (...) w W. posiada D. W., która z dziećmi nadal tam mieszka. Jest w kolejce osób oczekujących na propozycje oferty najmu lokalu socjalnego, który ma złożyć Gmina W., zgodnie z wyrokiem w sprawie o wydanie i opóźnienie lokalu mieszkalnego.

Powyższej ustalony stan faktyczny wynika z powołanych dokumentów, na które obie strony powoływały się, w szczególności są to dokumenty urzędowe, a więc ich moc dowodowa jest niewątpliwa. W niniejszej sprawie okoliczności związane z czynieniem nakładów przez następców prawnych powódki wynika z zeznań świadków B. C., K. C., W. G., S. P., J. W. (2), J. W. (3) (k. 200- k.208). Zeznania te są wiarygodne, gdyż pozwany nie przedstawił żadnych dowodów przeciwnych, jednakże ostatecznie ze względu na zarzuty podniesione przez pozwanego, przydatność tych dowodów jest niewielka. Każdy ze świadków potwierdził fakt zajmowania nieruchomości przy ul. (...) w W. przez K. S. (1) i fakt czynienia przez nią nakładów. Ze względu na zmianę stanowiska pozwanego i podniesione zarzuty zbędne było przeprowadzenie dowodu uzupełniającego przesłuchania stron. Zeznania stron złożone na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2015 r. (k. 142-145) są wiarogodne potwierdzają okoliczności wynikające z innych dokumentów, w tym powołanych orzeczeń sądów. Dodać należy, iż zmiana stanowiska procesowego powódki i oparcie jej twierdzeń, że umowa z dnia 25 sierpnia 1982 r. była umową przedwstępną, czego ani w pozwie ani w początkowej fazie nie dowodziła (k.146) spowodowała, że Sąd przeprowadzenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania stron było już zbędne. Ani powódka ani pozwany nie byli stornami umowy z 1982 r. Po podniesieniu zaś przez pozwanego zarzutów przedawnienia spór pomiędzy stronami w istocie dotyczy sfery prawnej żądania, a do jego rozstrzygnięcia nie było konieczne przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów. Mając na uwadze istotę sporu Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego (k.142), a związku z tym nieprzydatne stały się dowody z dokumentów złożonych przez powódkę w postaci faktur obrazujących poniesione nakłady na nieruchomość (k.138, k. 139).

Sąd zważył, co następuje:

Powódka ostatecznie domagała się w ramach niniejszego procesu dwóch roszczeń. Jedno dotyczyło zapłaty kwoty 61.550 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na nieruchomość przy ul. (...) w W. (k.167). Drugie z dochodzonych roszczeń dotyczyło zapłaty kwoty 134.550 zł z tytułu zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł uiszczonej przez jej matkę w 1982 r. w zamian za nabycie nieformalną umową tej nieruchomości z tytułu nienależnego świadczenia (k.153-158). Łącznie domagała się zapłaty kwoty 195.00 zł (k.1).

Powódka wskazywała szereg przepisów prawnych formując żądanie. I tak, na rozprawie w dniu 7 kwietnia 2015 r. jako podstawę prawną roszczenia wskazała art. 226 § 1 i § 2 k.c. ewentualnie art. 405 k.c., art. 390 § 1 i § 2 k.c. powołując się również na względy słuszności, na które wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93 (k.143).

W piśmie z dnia 20 kwietnia 2015 r. powódka wskazała, że stosunek prawny istniejący pomiędzy stronami od 1982 r. opierał się o instytucję umowy przedwstępnej. Natomiast zwrot ceny stanowi świadczenie nienależne i podlega

zwrotowi w całości (k.156). W zakresie żądania zwrotu nakładów koniecznych wskazywała w tym piśmie, że ich wymagalność jest z chwilą ich dokonania (k.157), zaś czynienie nakładów, zdaniem powódki, było w dobrej wierze.

Pozwany podniósł zarzut przedwczesności roszczenia o zwrot nakładów oraz zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zwaloryzowanej ceny. Zakwestionował aby umowę z 1982 r. należy ocenić jako umowę przedwstępną i zakwestionował swoją odpowiedzialność z tytułu bez podstawnego wzbogacenia się (k.220).

W pierwszej kolejności Sąd ocenił umowę kupna sprzedaży z dnia 25 sierpnia 1982 r., i i uznał, że brak jest podstawy do przyjęcia, że jest to umowa przedwstępna, podobnie jak sąd rozpoznając sprawę o wykup, co wynika z uzasadnienia orzeczenia (k.113 dołączonych akt I C 163/03).

Zgodnie z art. 389 k.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy tej kupna sprzedaży z 25 sierpnia 1982 r. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu którego ma być ona zawarta.

Przepis ten został zmieniony z dniem 25 września 2003 r. Zgodnie z § 1 nowego brzmienia tego przepisu umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Według zaś § 2 tego przepisu, jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Zatem po zmianie regulacji prawnej art. 389 k.c. samo oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie stanowi wprawdzie przesłanki ważności umowy przedwstępnej, jednak zamieszczenie terminu w umowach przedwstępnych wskazuje dłużnikowi, kiedy powinien spełnić świadczenie.

W niniejszej sprawie poza sporem jest fakt, że w dniu 25 sierpnia 1982 r. rodzice pozwanego i rodzice powódki zawarli umowę kupna-sprzedaży. Ani w tej umowie ani później strony nie ustaliły terminu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, nie określili więc kiedy K. i S. S. (3) mają spełnić świadczenie ani okoliczności, kiedy ma to nastąpić.

Matka powódki i matka pozwanego około tygodnia po zawarciu takiej umowy udały się do notariusza aby zorientować się kiedy taka umowa może być sporządzona. Wówczas dowiedziały się, że rodzice pozwanego (sprzedający) nie posiadają tytułu własności, co stanowiło przeszkodę w zawarciu aktu notarialnego. Było to około tygodnia nie dłużej niż trzy tygodnie od sporządzenia umowy nieformalnej, tak wskazywała podczas składanych zeznań matka powódki zarówno w procesie o wykup (sygn. akt I C 163/03 – k. 98 v.) oraz w procesie o wydanie i opóźnienie lokalu socjalnego (sygn. akt I C 575/10 – protokół z dnia 29 marca 2012 r. k. 286).

Twierdzenia powódki, że jest to umowa przedwstępna nie zostało udowodnione. Zauważyć trzeba, że wprawdzie zeznający w charakterze świadka S. S. (1) - ojciec pozwanego w sprawie o wykup wskazał, że „miała być wstępna, my mieliśmy iść do notariusza i pan notariusz zgodnie z prawem miał to poprawić, czy odrzucić” (k.107 akt I C 163/03) ale użycie przez świadka słowa „wstępna” nie czyni z tej umowy przedwstępnej, o której mowa w art. 389 k.c. Powódka w swoim piśmie z dnia 4 sierpnia 2014 r. definiując umowę jako przedwstępną wskazuje, że wynika to z okoliczności jej zawarcia (k.329). Twierdzenie takie także nie czyni z umowy kupna sprzedaży umowy przedwstępnej. Powódka nie wykazała w jakiej dacie miała być zawarta umowa przedwstępna, nie wykazała pod jakimi warunkami miał być ustalony ten termin. Twierdzenie przez powódkę w piśmie z dnia 21 marca 2016 r. (k.269), że w 1982 r. strony umówiły się, że takim terminem będzie data uzyskania tytułu własności przez sprzedających, nie wynika z żadnych okoliczności. Jest to twierdzenie, które po raz pierwszy formułuje powódka w niniejszym procesie. Podnieść należy, że gdyby tak było, jak twierdzi obecnie powódka, to z pewnością jej matka (K. S. (1)) reprezentowana w sprawie o wykup przez profesjonalnego pełnomocnika wnosząc w styczniu 2003 r. pozew na podstawie art. 231 k.c., z pewnością żądałaby wówczas spełnienia świadczenia (zawarcia umowy w formie aktu notarialnego) lub czyniłaby jakiekolwiek starania by

domagać się wykonania umowy kupna-sprzedaży z 1982 r., jeśli traktowała ją jako przedwstępną. Tymczasem z akt I C 163/03 wynika, że takich żądań matka powódki nie zgłaszała. Jednocześnie zaznaczyć trzeba, że doskonale wiedziała, że K. i S. S. (3) posiadają tytuł własności. Sama załączyła do pozwu postanowienie w sprawie o stwierdzenie na ich rzecz zasiedzenia (k. 6 akt I C 163/03) i cały pozew był oparty na tym orzeczeniu. K. S. (1) siebie traktowała jako posiadacza samoistnego, a wnosząc pozew o wykup, domagała się aby właściciele (K. i S. S. (3)) przenieśli na nią własność działki za wynagrodzeniem. Zauważyć należy, że żądanie oparte na art. 231 § c k.c. jest zupełnie innym, odrębnym żądaniem od żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Matka powódki także nie domagała się innych roszczeń związanych z nie zawarciem umowy przyrzeczonej opisanych w art. 390 k.c. Mając na uwadze powyższe okoliczności wskazać trzeba, że niezasadne są twierdzenia powódki aby umowa kupna sprzedaży z 25 sierpnia 1982 r. była umową przedwstępną.

Powódka domaga się zapłaty zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł. Odnosząc się do tego żądania wskazać należy, iż zasadnie pozwany podniósł zarzut przedawnienia tego roszczenia.

Ustalone w sprawie okoliczności wskazują, że okresie sierpień/wrzesień 1982 r., tj. najpóźniej po około 2-3 tygodniach od zawarcia umowy z 25 sierpnia 1982 r. (k. 286 akt sprawy tj. protokół rozprawy z dnia 29 marca 2012 r., podczas których K. S. (1) złożyła zeznania, sygn. akt I C 575/10) matka powódki – K. S. (1) wiedziała, że nie jest właścicielem nieruchomości, że posiada nieruchomość w złej wierze. Wiedziała, że zapłaciła kwotę 400.000 zł małżonkom K. i S. S. (1), którzy nie mają tytułu własności. Taką wiedzę nabyła właśnie w rozmowie z notariuszem. Zatem jej roszczenie o zwrot kwoty 400.000 zł stało się wymagalne w chwili zapłaty tej kwoty.

Obowiązek zwrotu nienależnego świadczenia (art. 410 § 1 k.c.) zalicza się do tzw. zobowiązań bezterminowych, o których mowa w art. 455 k.c., to jest takich, których termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania. W stosunku do takich roszczeń bieg terminu przedawnienia nie rozpoczyna się ściśle od daty wymagalności ani od daty faktycznego podjęcia przez wierzyciela takiej czynności, lecz od najwcześniejszego dnia, w którym wierzyciel mógł ją podjąć, a więc np. od dnia kiedy najwcześniejszy mógł wezwać dłużnika do zapłaty (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 grudnia 2014 r. III CSK 36/14 i orzecznictwo tam powołane). Należy zwrócić uwagę w szczególności na wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, i z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 126/10. W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że początek biegu przedawnienia jest niezależny od świadomości wierzyciela co do przysługującego mu roszczenia, rozstrzyga zatem tylko obiektywnie ustalony najwcześniejszy możliwy termin wezwania dłużnika przez wierzyciela do wykonania zobowiązania. Takim terminem jest chwila powstania zobowiązania, a więc w przypadku zobowiązania o zwrot nienależnego świadczenia chwila spełnienia tego świadczenia i liczony od niej czas potrzebny dłużnikowi na wykonanie zobowiązania, tj. na zwrot nienależnego świadczenia. Nie ma więc znaczenia brak świadomości wierzyciela, że uścił nienależne świadczenie, ani jego przekonanie, że miał możliwość wezwania do zwrotu świadczenia dopiero po uzyskaniu stosownych informacji i świadomości tego, iż świadczenie było nienależne. Zapatrywanie, że bieg przedawnienia należy liczyć od wezwania do zapłaty, które jest możliwe dopiero od chwili, w której wierzyciel dowiedział się, iż świadczenie było nienależne, jest poglądem przekreślającym sens art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. Podzielenie tego poglądu nakazywałoby liczenie w taki sam sposób początku biegu przedawnienia o zwrot nienależnego świadczenia, jeżeli strona powodowa wykryła fakt nienależnego świadczenia i wezwała pozwanego do zwrotu dopiero po 20 lub 30 latach, co oczywiście całkowicie przekreśla cel przedawnienia roszczeń.

Podzielając te rozważania Sądu Najwyższego stwierdzić należy, że roszczenie o zwrot zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł przedawniło się w sierpniu 1992 r. przyjmując 10 letni termin przedawnienia.

Powódka wskazuje, że dłużnik uznał roszczenie zarówno w niniejszym procesie na rozprawie w dniu 20 listopada 2015 r. w ten sposób, że nie kwestionował fakt, że poprzednicy prawni powódki zapłacili kwotę 400.000 zł (k.200). Nadto uznał to roszczenie zeznając w charakterze świadka na rozprawie w dniu 16 marca 2004 r. w sprawie o wykup I C 163/03 (k.85-85 tych akt). W ocenie Sądu stanowisko powódki jest niezasadne. W wypowiedziach tych nie ma oświadczenia dłużnika o uznaniu roszczenia. Stanowiska pozwanego nie sposób zakwalifikować jako uznanie przedawnionego roszczenia. Ani stanowisko pozwanego w niniejszym procesie ani jego zeznania w charakterze świadka w sprawie I C 163/03 nie wskazuje, że uznał określone roszczenie. Pozwany przyznał wyłącznie fakt, że

poprzednicy prawni powódki zapłacili określoną kwotę (400.000 zł) nie złożył przy tym deklaracji o jej zwrocie. O takiej deklaracji nie może także świadczyć chęć zawarcia z powódką ugody w niniejszej sprawie. Warunków jej zawarcia strony nawet w procesie nie przedstawiły. Rozmowy toczyły się poza rozprawą.

Także błędne jest stanowisko powódki, że pismo z dnia 27 maja 2002 r. (k. 5 akt I C 163/03) stanowiło uznanie roszczenia. Brak jest w nim oświadczenia dłużnika. Także zeznania ojca pozwanego – S. S. (1) złożone na rozprawie w dniu 4 sierpnia 2004 r. w sprawie I C 163/03 (k.106-107 tych akt) nie zawiera oświadczenia dłużnika w przedmiocie zwrotu kwoty 400.000 zł.

Uznanie roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 2 k.c. występuje w każdym wypadku wyraźnego oświadczenia woli lub też innego jednoznacznego zachowania się dłużnika wobec wierzyciela, z którego wynika, że dłużnik uważa roszczenie za istniejące. Sens instytucji uznania roszczenia polega na tym, że dłużnik zapewnia wierzyciela o wykonaniu zobowiązania, w związku z czym wierzyciel nie musi obawiać się upływu przedawnienia roszczenia, gdyż uznanie powoduje przerwanie biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 2 k.c.), na skutek którego przedawnienie zaczyna biec na nowo (art. 124 § 1 k.c.). Uznanie jest więc przejawem lojalności dłużnika w stosunku do wierzyciela i zapobiega wytaczaniu niepotrzebnych procesów. Uznanie niewłaściwe polega na tym, że dłużnik nie składa wprawdzie wyraźnego oświadczenia o uznaniu roszczenia, lecz na podstawie objawów jego zachowania kontrahent może zasadnie przyjmować, że dłużnik ma świadomość ciężącego na nim zobowiązania i ma zamiar dobrowolnego spełnienia świadczenia (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 marca 2013 r., VI ACa 1214/12). Jednakże zachowania dłużnika muszą dotyczyć jednoznaczny skonkretyzowanego, skierowanego przeciwko niemu roszczenia. Dla zakwalifikowania zachowania dłużnika w kategoriach uznania roszczenia konieczne jest stwierdzenie, że z rozeznaniem daje wyraz temu, iż wierzycielowi przysługuje w stosunku do niego wierzycielność wynikająca z konkretnego stosunku prawnego (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 09 grudnia 2014 r., I ACa 1263/14). Przenosząc te rozważania na gruntu niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powódka nie wykazała aby pozwany lub jego poprzednicy prawni po 25 sierpnia 1982 r. mieli zamiar dobrowolnego spełnienia świadczenia, tj. aby dobrowolnie chcieli zwrócić kwotę 400.000 zł powódce lub jej matce. Samo nie kwestionowanie faktu zapłaty kwoty 400.000 zł nie jest równoznaczne z uznaniem obowiązku jej zwrotu i deklaracji dobrowolnego zwrotu tej kwoty. Treść odpowiedzi na pozew w sprawie I C 163/03 jednoznacznie wskazuje, że rodzice pozwanego nie uznawali się jako dłużników tej kwoty, a kwotę 400.000 zł traktowali jako zapłatę za budynki a nie za grunt (k.87, 106v. akt I C 163/03).

Roszczenie powódki o zwrot zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł uległo przedawnieniu w 1992 r. Zatem rozważane wypowiedzi pozwanego lub jego poprzedników prawnych w sprawie o sygn. I C 163/03 należy oceniać, czy de facto zrzekli się zarzutu przedawnienia roszczenia. Uznanie przedawnionego już roszczenia zawiera także zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia, jeżeli z treści lub z okoliczności, w których oświadczenie to zostało złożone, wynika, że taka właśnie była rzeczywista wola dłużnika (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2002 r. IV CKN 1013/00). Zdaniem Sądu brak jest podstawy do przyjęcia, że pozwany lub jego poprzednicy prawni w sprawie I C 163/03 składali oświadczenia, których celem i intencją było zrzeczenie się zarzutu przedawnienia roszczenia. Chybione są więc twierdzenia powódki w tym zakresie.

Jedynie na marginesie wskazać trzeba, że powódka żądając zwrotu zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł wpłaconej w chwili zawierania umowy kupna sprzedaży z dnia 25 sierpnia 1982 r. nie wykazała, że jest następcą prawnym swojego ojca M. S.. Z treści tej umowy wynika, że małżonkowie K. i M. S. byli stroną umowy (k.8). Byli wówczas małżeństwem. Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2000 r. Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł rozwód związku małżeńskiego K. S. (3) z M. S., sygn. akt IV C 646/99 (k.281), zaś M. S. zmarł w dniu 16 czerwca 2013 r. (k.314). Pozew został wniesiony w dniu 12 maja 2014 r., zaś powódka nie wykazała, że powódka nabyła po ojcu spadek, a więc, że jest uprawniona do dochodzenia roszczeń z umowy z 25 sierpnia 1982 r., które przysługiwały M. S.. Kwestia ta jest jednakże drugorzędna w stosunku do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł stanowiącej uiszczoną cenę za nieruchomości.

Odnosząc się do drugiego roszczenia powódki, a więc zwrotu nakładów koniecznych, zdaniem Sądu, roszczenie to jest przedwczesne bowiem dopiero z chwilą zwrotu nieruchomości będzie możliwe ustalenie ich wysokości. Powódka jest

niewątpliwie posiadaczem w złej wierze. Jej matka od co najmniej chwili rozmowy z notariuszem, która odbyła się nie później niż 2-3 tygodnie po zawarciu umowy kupa sprzedaży z 25 sierpnia 1982 r. wiedziała, że małżonkowie K. i S. S. (1) którym zapłaciła kwotę 400.000 zł nie są właścicielami gruntu. Zatem czyniła nakłady, na które wskazywali zeznający w sprawie świadkowie będąc w złej wierze. Stosownie do art. 226 § 1 i § 2 k.c. mogłaby domagać się zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Jednakże zauważyć trzeba, że powódka nadal włada nieruchomością, nie wydała jej pozwanemu. Zgodnie z pkt II wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie z dnia 15 listopada 2013 r. w sprawie o opuszczenie nieruchomości i opróżnienie lokalu socjalnego, sygn. akt IV Ca 1602/12, wykonanie tego wyroku zostało wstrzymane do czasu złożenia przez Gminę W. oferty zawarcia najmu lokalu socjalnego (k.38).

W tej więc sytuacji, zdaniem Sądu uznanie, że posiadacz w złej wierze ma roszczenie o zwrot nakładów koniecznych wymagalne w chwili ich dokonania naruszałoby zasady słuszności, ponieważ w takim wypadku posiadacz w złej wierze, władający rzeczą z przyczyn nie zasługujących na akceptację, uzyskuje możliwość decydowania o sposobie wykonywania cudzego prawa własności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2010 r., IV CSK 436/09). Opierając się na wykładni art. 226 § 1 i 2 k.c. przyjmującej wydanie rzeczy właścicielowi jako chwilę wymagalności roszczeń posiadacza z tytułu nakładów należy wskazać, że roszczenie to jest jeszcze niewymagalne. Przyjmując stanowisko powódki, należy stwierdzić, że prowadziłyby do obciążeń ekonomicznych niezgodnych z interesem i wolą właściciela, za którego decyzje inwestycyjne podejmuje posiadacz w złej wierze (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CKN 402/01). Wymagalność roszczenia o zwrot nakładów koniecznych przesuwają się na chwilę wydania rzeczy właścicielowi. Dopiero w tej chwili można wyliczyć sumę podlegającą zasądzeniu z uwzględnieniem pobranych do tej chwili korzyści. Przez cały czas władania nieruchomością nie jest także możliwe jednoznaczne ustalenie, czy nakłady uległy amortyzacji, jeśli tak, to w jakim stopniu i w jakiej wielkości, a także w jakim zakresie (kwocie) właściciel jest wzbogacony kosztem powódki w związku z nakładami posiadacza w złej wierze (art. 226 § 2 k.c.).

Mając na uwadze powołaną argumentację, Sąd na podstawie art. 410 § 2 k.c. oddalił powództwo z tytułu nienależnego świadczenia uznając zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zwaloryzowanej kwoty 400.000 zł oraz na podstawie art. 226 § 2 uwzględniając zarzut przedwczesności roszczenia oddalił żądanie o zwrot nakładów. Powództwo także nie jest zasadne mając na uwadze art. 405 k.c. Powódka nadal włada nieruchomością, a właściciel jest pozbawiony władztwa nad nią. Brak jest podstawy do uznania, że nastąpiło przysporzenie po stornie pozwanego kosztem majątku powódki.

W pkt II wyroku Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu, mając na uwadze charakter sprawy, podnoszone zarzuty, sytuację majątkową i osobistą powódki, która włada nieruchomością tylko dlatego, że nie ma przedstawionej oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.