

Sygn. akt I ACa 814/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Uznańska
Sędziowie:	SSA Andrzej Szewczyk <i>SSA Grzegorz Krężolek</i>
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa C. G.i J. S.

przeciwko B. C.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli lub zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 142/07

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów C. G.i J. S. solidarnie na rzecz pozwanego B. C. kwotę 6642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) w tym 1242 zł podatku VAT tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt : I ACa 814/12

UZASADNIENIE

C. G.i J. S. w pozwie skierowanym przeciwko B. C. domagali się zobowiązania go do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na nich prawo własności nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0, 4447 ha , położonej w miejscowości U. gmina B..

Ewentualnie zażądali zapłaty przez niego kwoty łącznej 230 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Na kwotę żądania ewentualnego składały się kwota 150 000 złotych tytułem równowartości świadczenia jakie

uścili na poczet ceny , przy zawarciu z pozwanym umowy przedwstępnej sprzedaży w/w nieruchomości. Natomiast 80 000 złotych to wartość nakładów jakie poczynili na realność w U. od czasu kiedy zaczęli nią dysponować.

Uzasadniając zgłoszone żądania wskazywali , że zawarli z B. C.sporządzoną na piśmie, umowę przedwstępną nabycia nieruchomości u U. , zabudowanej budynkami mieszkalnym i gospodarczym oraz nieruchomości położonej w miejscowości B. , składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,4399 ha.

Strony uzgodniły cenę nabycia na łączną kwotę 10 500 000 / starych / złotych , a jej część w wysokości 5 000 000 złotych pozwany otrzymał w dniu jej zawarcia to jest 7 maja 1989r. Każdy z kontrahentów miał prawo do odstąpienia od umowy za zapłatą drugiej stronie kwoty 200 000 / starych / złotych. Do zawarcia umowy przenoszącej własność , która była planowana na 11 maja 1989r, nie doszło.

Powodowie podnosili ponadto , że na nieruchomości , którą władają nieprzerwanie od daty zawarcia umowy przedwstępnej poczynili nakłady na budynek mieszkalny , był on bowiem w złym stanie technicznym . Ponosili również świadczenia z tytułu podatków od nieruchomości.

Pozwany odpowiadając na pozew domagał się oddalenia powództwa , podnosząc w pierwszej kolejności zarzut przedawnienia zgłoszonych roszczeń . Ponadto bronił się zarzutem potrącenia wierzytelności wzajemnej z tytułu świadczenia z racji bezumownego korzystania przez powodów z jego nieruchomości w okresie od 6 lutego 1997r do 6 sierpnia 2009r , którą przeciwstawił tej , dochodzonej przezC. G.i J. S.z tytułu poczynionych nakładów.

Wyrokiem z dnia 20 grudnia 2011r Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości.

Obciążył powodów solidarnym obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanego kwoty 8 856 złotych tytułem kosztów procesu. Ponadto pozwani zostali zobowiązani do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa sumy 5 202, 14 zł jako brakującej części kosztów sądowych związanych z postępowaniem.

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

W dniu 7 maja 1989r strony zawarły w formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości U., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0, 4447 ha , zabudowanej budynkami mieszkalnym i gospodarczym , a także nieruchomości położonej w B. , stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0, 4399 ha.

Zgodnie z postanowieniami umowy do zawarcia umowy przenoszącej prawo własności obu nieruchomości na powodów miało dojść 11 maja 1989r , a cena nabycia została określona na kwotę 10 500 000 ówczesnych złotych. Zbywający B. C.zobowiązywał się w niej ponadto do przekazania nabywcom materiału budowlanego mającego służyć remontowi budynku mieszkalnego. Każda ze stron była uprawniona do odstąpienia od umowy, n za zapłatą kontrahentowi kwoty odstępnego w wysokości 200 000 / starych/ złotych.

W dniu 7 maja 1989r wraz z zawarciem umowy powodowie przekazali pozwanemu kwotę 5 000 000 / starych / złotych tytułem części ceny , B. C. wydał im klucze i powodowie objęli przedmiot przyszłej sprzedaży w posiadanie , które trwa nieprzerwanie do chwili obecnej.

W uzgodnionym terminie nie doszło do umowy przenoszącej własność albowiem pozwany nie zdołał otrzymać dokumentów potwierdzających jego tytuł własności do zbywanych nieruchomości. Uzgodniono wspólnie , że umowa taka zostanie zawarta po usunięciu tej przeszkody. Kiedy już tak się stało pozwany za sugestią notariusza zaproponował by - wobec powszechnego już wówczas zjawiska hiperinflacji - do uprzednio uzgodnionej ceny nabycia powodowie dopłacili 500 dolarów amerykańskich. Wobec braku po ich stronie zgody B. C.oświadczył , że odstępuje od umowy przedwstępnej za zapłatą na rzecz kontrahentów odstępnego i zażądał zwrotu nieruchomości.

Powodowie zaaprobowali ten stan rzeczy ale pod warunkiem , że odstępnę wyniesienie nie - jak pierwotnie ustalono 200 000 - ale 20 000 000 / ówczesnych / złotych. Nie został on przez pozwanego przyjęty.

W kolejnych latach sytuacja faktyczna nie zmieniała się, powodowie nadal korzystali z nieruchomości, negatywnie odnosząc się do propozycji pozwanego ostatecznego załatwienia sprawy. Ostatnia z nich, ze strony B. C. sugerowała dopłatę przez C. G. i J. S., do uzgodnionej przed laty ceny, kwoty 20 000 złotych, której zapłata wiązałaby się z przeniesieniem na nich prawa własności obu nieruchomości.

Jak ustala ponadto Sąd I instancji, korzystając z nieruchomości pozwanego zabudowanej domem i budynkiem gospodarczym powodowie dokonali tam nakładów koniecznych o łącznej wartości 37 353 zł oraz użytecznych o wartości 6 093 złote. [obydwie wielkości według poziomu cen z roku 2009]. Natomiast wysokość świadczenia należnego właścicielowi nieruchomości za bezumowne korzystanie przez C. G. i J. S. z niej za okres, który określił B. C. zgłaszając wierzytelność z tego tytułu do potrącenia, po uwzględnieniu wierzytelności wzajemnej powodów z tytułu nakładów koniecznych, zamknęła się w kwocie 109 817 złotych.

Strony prowadziły ze sobą postępowania sądowe w związku z sytuacją jaka powstała na tle korzystania z nieruchomości w U. i B. przez powodów.

Powództwo B. C. o ich wydanie przez posiadaczy zostało oddalone w odwołaniu się do zasad współżycia społecznego, a ich wniosek o stwierdzenie nabycia prawa ich własności przez zasiedzenie został oddalony, przy stwierdzeniu braku przesłanki dobrej wiary, a co za tym idzie nie spełnienia wymagania 30 letniego okresu posiadania przedmiotu zasiedzenia.

Rozważania prawne Sąd I instancji rozpoczął od stwierdzenia, że roszczenie zgłoszone przez powodów w pierwszej kolejności nie może zostać uwzględnione dlatego, że wobec nie zawarcia umowy przedwstępnej we właściwej - notarialnej formie - powodowie nie legitymuje się roszczeniem o złożenie przez pozwanego oświadczenia woli przenoszącego własność na żądających, albowiem roszczenie to nigdy po ich stronie nie powstało.

Gdy chodzi o roszczenie zgłoszone jako ewentualne, to także i ono nie jest zasadne i to niezależnie czy jest wywodzone z faktu zapłaty części ceny nabycia nieruchomości od pozwanego, czy też z racji poczynienia nakładów na nieruchomości w U..

W pierwszym przypadku skutecznie został, w ocenie Sądu, podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia tego roszczenia [z tytułu zwrotu świadczenia, które wobec nie zawarcia umowy przyrzeczonej okazało się nienależne], albowiem termin ten - wynoszący 10 lat - rozpoczął swój bieg najpóźniej od końca roku 1989r kiedy to, wobec uzyskania już przez B. C. dokumentów potwierdzających jego tytuł własności do obu nieruchomości, które miały zostać sprzedane. Wobec tego w dacie wniesienia pozwu roszczenie o ile odnosiło się do zwrotu równowartości kwoty 5 000 000 złotych wręczonej niezapornie pozwanemu jako zapłata części ceny nabycia parzy zawarciu umowy przedwstępnej, uległo już przedawnieniu.

Ocenił przy tym, że podniesienie zarzutu przedawnienia tego roszczenia przez pozwanego nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, szczególnie wobec biernej postawy C. G. i J. S. w dochodzeniu własnych roszczeń wobec kontrahenta w czasie, który zapobiegł by temu skutkowi.

Jako niezasadną ocenił natomiast Sąd I instancji tę część roszczenia zgłoszonego jako ewentualne, którego podstawą były nakłady dokonane przez powodów na zabudowaną nieruchomość pozwanego. Przyjmując, że są oni jej posiadaczami w złej wierze uznał, że ewentualny zwrot równowartości tych nakładów, ogranicza się do tych, które są nakładami koniecznymi, a obowiązek ich zwrotu został zawężony do tej ich części, która odpowiada zakresowi bezpodstawnego wzbogacenia właściciela.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie to [niezależnie od jego rozmiaru] nie stało się jeszcze po stronie powodów wymagalne skoro możliwość jego skutecznego dochodzenia uzależnione jest bądź to od wydania rzeczy, na którą dokonano nakładów, właścicielowi albo też od zaoferowania jej zwrotu przez czyniącego nakłady, któremu właściciel nie uczyni zadość.

W rozpoznawanej sprawie żadne z tych zdarzeń jeszcze nie nastąpiło. Dodatkowo zwrócił Sąd uwagę, że nietrafnie upatrują powodowie podstawy do świadczenia na swoją rzecz przez pozwanego w tym, że panoszą świadczenia podatkowe za nieruchomości. Obowiązek taki bowiem obciąża właśnie ich posiadaczy, którymi są powodowie.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach sporu były przepisy art. 98 §1 i 3 kpc oraz art. 113 ust 1 w zw z art. 81 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelacje od tego wyroku złożyli powodowie i zaskarżając go w całości domagali się jego zmiany poprzez uwzględnienie żądania pozwu oraz obciążenia pozwanego kosztami sporu za obydwie instancje.

Jako wniosek ewentualny sformułowali żądanie uchylenia wyroku Sądu Okręgowego i przekazania sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa materialnego w następstwie nieprawidłowej wykładni i w konsekwencji nietrafnego zastosowania art. 5 kc, wobec uznania przez Sąd niższej instancji, że przeciwstawienie przez powoda roszczeniom powodów zarzutu przedawnienia nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego,

- błędu w ustaleniach faktycznych jako konsekwencji przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że apelujący nie zaoferowali pozwanemu zwrotu nieruchomości stanowiącej jego własność, które to nietrafne ustalenie, prowadziło do wadliwego wniosku prawnego, że roszczeniowe o zwrot nakładów nie może zostać uwzględnione z tej właśnie przyczyny.

W odpowiedzi na apelację pozwany domagał się jej oddalenia jako pozbawionej uzasadnionych podstaw oraz obciążenia przeciwników procesowych kosztami postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy C. G.i J. S. nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu albowiem żaden z zarzutów, które powodowie wymierzili w orzeczenie Sadu I instancji nie jest zarzutem usprawiedliwionym.

Bezzasadny jest zarzut błędu w ustaleniach faktycznych.

Motywy jakimi apelujący posłużyli się by zarzut ten uzasadnić wskazuje, że w ich ocenie polega on na nie przyjęciu [pomimo istnienia ku temu podstaw], że zaoferowali oni pozwanemu zwrot nieruchomości w U., wobec czego nietrafna jest argumentacja prawną Sądu meriti co do tego, że nie mogą oni skutecznie dochodzić roszczenia z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na tę realność.

Bliższa analiza treści uzasadnienia tego zarzutu prowadzi jednak do wniosku, że jego realizacji powodowie upatrują nie w tym, że Sąd I instancji popełnił błąd przy dokonywaniu poszczególnych konstatacji faktycznych składających się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej ale w tym, że nie potraktował samego wniesienia powództwa o złożenie oświadczenia woli i zapłatę jako tego rodzaju ofertę zwrotu.

Pomijając już nawet, że uzasadnienie zarzutu apelacyjnego jest niespójne z samą jego treścią, uznać należy, że jest w sposób oczywisty, zarzutem nieuzasadnionym.

W sytuacji kiedy we wniosku środka odwoławczego sformułowanego w pierwszej kolejności powodowie domagają się takiej zmiany zaskarżonego orzeczenia w następstwie której miałyby dojść do zobowiązania B. C. do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na apelantów prawa własności nieruchomości o którą toczy się spór, to nie sposób podzielić jako trafnego ich zapatrywania, że samo wniesienie pozwu zawierającego takie właśnie żądanie mogło być potraktowane jako świadczące o woli powodów obejmującej zwrot właścicielowi tej realności.

Przeciwko takiej ocenie, sformułowanej przez apelantów tylko na potrzeby środka odwoławczego, przemawia także treść stanowisk procesowych powodów prezentowanych w toku postępowania rozpoznawczego przed Sądem I instancji jak również dowody przeprowadzone w sprawie, by wspomnieć tylko listy z pogrózkami wobec pozwanego autorstwa J. S.. Treść ich w żaden sposób nie potwierdza rzeczywistej chęci zwrotu nieruchomości, przeciwnie utwierdza w przekonaniu, że ocenie C. G. i J. S. są oni uprawnieni do dalszego korzystania z nieruchomości.

Wobec bezzasadności jedynego zarzutu apelacyjnego podważającego ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, Sąd Apelacyjny, a próbując w pełni, przyjmuje je za własne.

Chybiony jest również zarzut naruszenia przez oceniane orzeczenie przepisu art. 5 kc.

Zważywszy na argumentację jaką autorzy apelacji powołali dla jego uzasadnienia, przypomnieć trzeba, że wedle oceny prawnej Sądu meriti zarzut przedawnienia podniesiony przez B. C. został uznany za skuteczny tylko wobec tej części roszczenia ewentualnego powodów, która miał swoje źródło w fakcie zapłaty przez nich części ceny nabycia nieruchomości w U. i B., świadczeniu na rzecz pozwanego kwoty 5 000 000 ówczesnych złotych, przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży, oraz w tym, że do zawarcia umowy stanowczej, pomiędzy stronami nie doszło.

Znowu odwołując się do argumentacji jaką dla uzasadnienia tego zarzutu posługują się powodowie jej część jest wręcz nie zrozumiała.

Odwołuje się ona bowiem do przeciwstawienia sytuacji apelujących i pozwanego po zawarciu umowy przedwstępnej. Przeciwstawienie to mające wykazywać diametralnie różną i lepszą po stronie B. C. sytuację, w porównaniu z tą w jakiej znaleźli się C. G. i J. S., opiera się na wadliwym założeniu, iż powodowie spełnili wobec swojego kontrahenta wszystkie obowiązki do których byli zobowiązani. Z niewadliwych ustaleń Sądu I instancji wynika, że tak nie było skoro nabywcy zapłacili wówczas właścicielowi nieruchomości tylko część uzgodnionej ceny, nieco mniej niż jej połowę.

Chybiona jest także ta część motywów omawianego zarzutu, która upatruje jego realizacji w sposobie zachowania pozwanego, który miał utwierdzać ich w przekonaniu, że ze swoich praw właścicielskich do tej nieruchomości nie będzie korzystał. Jest to stanowisko zupełnie dowolne gdy wziąć pod rozwagę fakty ujawnione w sprawie jak chociażby: domaganie się od powodów przez pozwanego wydania nieruchomości już po zawarciu umowy przedwstępnej i nie zaaprobowaniu przez posiadaczy nowych warunków przeniesienia na nich własności. Ponowienie tej propozycji w roku 2005r /por. k. 30 akt / czy też wytoczenie przez niego roszczenia o wydanie nieruchomości w sprawie o sygnaturze I C 251/05 - Sądu Rejonowego w Olkuszu.

Bezzasadnie także powodowie odwołują się do trudności jakie mieliby gdyby wcześniej wystąpili przeciwko pozwanemu w celu realizacji roszczeń wynikających z faktu zapłaty części ceny za nieruchomości czy też rozliczenia poczynionych przez siebie nakładów.

Sąd II instancji podziela zapatrywanie Sądu Okręgowego, że możliwość nie uwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia majątkowego w odwołaniu się do zasad współżycia społecznego, które nakazują uznać taką formę obrony pozwanego za przejaw nadużycia uprawnienia wynikającego z prawa materialnego, może mieć miejsce w zupełnie wyjątkowych okolicznościach usprawiedliwiających bezczynność wierzyciela

Jak wskazano wyżej tego rodzaju szczególna sytuacja po stronie powodów nie miała miejsca, a ich zaniechanie w dochodzeniu, obecnie zgłoszonego i uznanego za przedawnione roszczenia była ich świadomym wyborem nie determinowanym żadnymi niezależnymi od nich a okolicznościami, w tym zachowaniem pozwanego, któremu można by przypisać cechy kwalifikowanej naganności nakierowanej na spowodowanie niemożności ich wcześniej realizacji.

Z podanych wyżej przyczyn, w uznaniu apelacji za nieuzasadnioną, Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu na podstawie art. 385 kpc.

Obciążając powodów solidarnym obowiązkiem poniesienia kosztów postępowania apelacyjnego Sąd II instancji zastosował art. 98 §1 kpc w zw z art. 391 §1 kpc , przyjmując jako zasadę , w zakresie ich rozkładu pomiędzy stromi, regułę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota należna pozwanemu z tego tytułu odpowiada wysokości wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustanowionego dla B. C.z urzędu , określonego na podstawie §6 pkt 7 w zw. z §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28 września 2002r{Dz U Nr 163 poz. 1348 z późn. zm. }