

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 11 września 2018r.**

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSA Bogdan Wysocki (spr.)</b>
Sędziowie:	<b>SSA Małgorzata Mazurkiewicz – Talaga</b> <b>SSA Ewa Staniszevska</b>
Protokolant:	<b>st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus</b>

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2018r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. P.**

przeciwko **V. B.**

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego **V. B.**

przeciwko **G. P.**

na skutek apelacji powoda (pозwanego wzajemnego)

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 31 października 2016r., sygn. akt I C 405/15

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1.2,3,4,5 i 6 w zakresie rozstrzygnięcia o powództwie głównym w ten sposób, że:**

a) **zasądza dodatkowo od pozwanej na rzecz powoda kwotę 24.119,71 zł (dwadzieścia cztery tysiące sto dziewiętnaście złotych siedemdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami, w tym od dnia 1 stycznia 2016r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:**

**- od kwoty 5.000 zł od dnia 2 maja 2015r do dnia 11 września 2018r.;**

**- od kwoty 24.119,71 zł od dnia 12 września 2018r. do dnia zapłaty;**

b) **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.210,20 zł (jeden tysiąc dwieście dziesięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

c) **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 590,40 zł (pięćset dziewięćdziesiąt złotych czterdzieści groszy) tytułem zwrotu części kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;**

d) **przyznaje od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) adwokatowi K. W. kwotę 885,60 zł (osiemset osiemdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem części kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;**

e) **nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) kwotę 7.493,80 zł (siedem tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;**

**2. w pozostałej części apelację oddala;**

**3. koszty postępowania apelacyjnego rozdziela między stronami stosunkowo, obciążając nimi w 53% powoda oraz w 47% pozwaną i z tego tytułu:**

a) **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.560 zł (jeden tysiąc pięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu części kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu odwoławczym;**

b) **przyznaje od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) adwokatowi K. W. kwotę 1.761 zł (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt jeden złotych) tytułem części kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;**

c) **nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) z tytułu nieuiszczonej opłaty od apelacji:**

**- od powoda z zasądzonych na jego rzecz roszczenia kwotę 1.355 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt pięć złotych);**

**- od pozwanej kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych).**

Ewa Staniszevska Bogdan Wysocki Małgorzata Mazurkiewicz - Talaga

Sygn. akt I ACa 1506/17

## UZASADNIENIE

**Powód G. P.** wystąpił przeciwko **pozwanej V. B.** początkowo z powództwem o zapłatę kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że w czasie kiedy pozostawał z pozwaną w nieformalnym związku dokonał licznych nakładów na nieruchomość stanowiącą jej własność tj. wybudował garaż, wiatę oraz pomieszczenia socjalne. Powód wskazał, że z uwagi na to, iż strony nie są już razem, a przedmiotowa nieruchomość jest własnością pozwanej należy mu się zwrot wartości poczynionych przez niego nakładów. Jako podstawą prawną roszczenia wskazał art. 410 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, a nadto wystąpiła przeciwko powodowi z powództwem wzajemnym o zapłatę kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10.03.2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto pozwana zakwestionowała roszczenie powoda co do zasady jak i wysokości. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że nakłady na przedmiotową nieruchomość nie były finansowane przez powoda bowiem to pozwana dokonywała zakupów wszelkich materiałów budowlanych niezbędnych do postawienia garażu, wiaty oraz pomieszczeń socjalnych. Pozwana również podkreśliła, że przedmiotowa nieruchomość została zakupiona z jej środków własnych.

Pismem z dnia 21.04.2015 r. powód rozszerzył żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie 314.060,90 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 10.000 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, od kwoty 184.060,90 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty oraz od kwoty 120.000 zł od dnia rozszerzenia powództwa do dnia zapłaty. Uzasadniając żądanie wskazał, że biegły wycenił wartość nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej na kwotę 194.060,90 zł a zatem powód rozszerzył żądanie do tej kwoty a nadto wniósł dodatkowo o zasądzenie 120.000 zł stanowiącej urealnioną wartość ceny zakupu działki, za którą zapłacił 120.000.000 starych złotych

Powódka wzajemna pismem z dnia 25.06.2015 r. rozszerzyła powództwo wzajemne do kwoty 207.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10.03.2004 r. do dnia zapłaty. Pismem z dnia 22.02.2016 r. pozwana ograniczyła żądanie pozwu wzajemnego do 188.565 zł. Ostatecznie pismem z dnia 19.10.2016 r. pozwana wystąpiła przeciwko powodowi z powództwem wzajemnym o zapłatę kwoty 198.899 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10.03.2004 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie kosztów procesu.

### **Wyrokiem z dnia 31 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Koninie**

I. w sprawie z powództwa G. P. przeciwko V. B. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo w pozostałej części,
3. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.371,56 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 472,32 zł tytułem częściowych kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu,
5. przyznał od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Koninie) na rzecz adwokata K. W. kwotę 1.003,68 zł tytułem częściowych kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu,
6. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koninie od pozwanej kwotę 5.995,04 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
7. odstąpił od obciążenia powoda nieuiszczonymi kosztami sądowymi,

II. w sprawie z powództwa wzajemnego V. B. przeciwko G. P. o zapłatę:

1. zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powódki wzajemnej kwotę 37.240 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:
  - od kwoty 26.600 zł od dnia 30 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
  - od kwoty 5.320 zł od dnia 23 lutego 2016 r. do dnia zapłaty,
  - od kwoty 5.320 zł od dnia 20 października 2016 r. do dnia zapłaty,
2. oddalił powództwo wzajemne w pozostałej części,
3. umorzył postępowanie co do kwoty 8.101 zł,
4. zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powódki wzajemnej kwotę 486 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

5. zasądził od powódki wzajemnej na rzecz pozwanego wzajemnego kwotę 1.210,32 zł tytułem częściowych kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanemu wzajemnemu z urzędu,
6. przyznał od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Koninie) na rzecz adwokata K. W. kwotę 265,68 zł tytułem częściowych kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu wzajemnemu z urzędu,
7. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koninie od powódki wzajemnej z zasądzonych jej roszczenia kwotę 8.356,58 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
8. odstąpił od obciążenia pozwanego wzajemnego nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

***Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski:***

Powód G. P. jest z zawodu mechanikiem samochodowym. W latach 80-tych pracował w warsztacie samochodowym na terenie Niemiec. Powód początkowo pozostawał w bliższej znajomości z siostrą pozwanej I. U., która również wyjeżdżała do Niemiec w celach zarobkowych. W latach 90-tych powód, podczas wspólnego pobytu za granicą, nawiązał bliższy kontakt z pozwaną V. B.. Pozwana pracowała wówczas w pizzerii włoskiej. Pomimo, że powód w tym czasie pozostawał w związku małżeńskim z inną kobietą to wzajemne relacje stron stały się na tyle bliskie, że powód wraz z pozwaną planowali wspólne życie w Polsce. Pojawił się pomysł prowadzenia działalności gospodarczej na terenie kraju. Strony zdecydowały się, że powód otworzy warsztat samochodowy. Taki warsztat powód prowadził już wcześniej - zanim zaczął wyjeżdżać do Niemiec - na terenie nieruchomości, na której mieszkał ze swoją żoną. Powód postanowił, że wyprowadzi się od żony a warsztat samochodowy przenieś w nowe miejsce. W tym celu powód zaczął szukać działki, którą mógłby kupić aby pobudować na niej warsztat samochodowy. Powód w sprawie kupna działki porozumiał się z H. B., która dokonała podziału swojej nieruchomości po to aby sprzedać część tej nieruchomości. Przy czynnościach związanych z geodezyjnym podziałem tej nieruchomości uczestniczył jedynie powód. Następnie powód razem z pozwaną pojawili się u H. B. po to aby przekazać jej zaliczkę na poczet umowy kupna nieruchomości. Strony przekazały H. B. tytułem zaliczki kwotę 70.000.000 starych złotych. Następnie 14.09.1993 r. doszło do podpisania aktu notarialnego – umowy kupna sprzedaży, przy czym u notariusza stawiała się jedynie pozwana V. B., która nabyła od H. B. nieruchomość rolną położoną w B. gm. K. o nr geodezyjnym działki (...) o powierzchni 2,50 ha. Celem sfinalizowania transakcji w dniu podpisania umowy pozwana po wyjściu od notariusza sprzedała złoto, które nosił powód i zapłaciła sprzedawcy resztę ceny nabycia nieruchomości w wysokości 50.000.000 starych złotych. Strony zdecydowały, że do aktu notarialnego przystąpi jedynie pozwana, albowiem powód, który pozostawał w związku małżeńskim, a planował rozwód w ten sposób chciał uniknąć w przyszłości rozliczeń z żoną z tytułu tej nieruchomości.

Powód na nieruchomości położonej w B. wybudował ze środków własnych garaż, wiatę oraz pomieszczenia socjalne. Budowa budynku warsztatowego wraz z częścią mieszkalną została zakończona w 1994 r. Szopa (budynek gospodarczy) została postawiona przez powoda w 2003 r. Na budowę budynku warsztatowego powód wykorzystał m.in. pustaki żelbetowe, które przewiózł z posesji, na której wcześniej mieszkał ze swoją żoną. W tej sprawie jego żona K. P. wzywała Policję, ponieważ twierdziła, że mąż wywozi materiały, które stanowią jej własność. Powód G. P. prowadził działalność gospodarczą od dnia 09.05.1994 r. na ww. nieruchomości pod nazwą: „M. (...) (...) (...) (...) (...) (...)” Działalność ta została wyrejestrowana z dniem 05.07.2001 r., ale napraw samochodów powód dokonywał również po wyrejestrowaniu działalności. Powód zatrudniał również uczniów i przygotowywał ich do wykonywania zawodu.

Z chwilą rozpoczęcia działalności powód zamieszkał na przedmiotowej nieruchomości i płacił od niej podatek do 2009r. Pozwana nie mieszkała razem z powodem. Nie zdecydowała się na to, albowiem jej rodzice nie akceptowali, że powódka utrzymuje znajomość z żonatym mężczyzną. Pozwana przyjeżdżała do powoda i spędzała z nim wspólnie czas na przedmiotowej nieruchomości. W 1996 r. podczas pobytu stron nad jeziorem ich wspólny znajomy- A. K., który był zorientowany co do tego że powód postawił warsztat na nieruchomości będącej własnością pozwanej żartobliwie zapytał stron, co stanie się z działką jak się pokłócą. Powódka i pozwany wówczas, śmiejąc się, stwierdzili, że podzielą działkę na pół. Opowiadali również o postępie prac na nieruchomości oraz o zakupie mebli do części mieszkalnej. Około roku po zakupie nieruchomości pozwana na prośbę powoda spisała pisemne oświadczenie, w którym napisała,

że przedmiotowa nieruchomość jest własnością powoda, a w razie jej śmierci powód winien przekazać jej rodzicom określoną sumę pieniędzy.

Blizsza znajomość powoda z pozwaną zakończyła się około 2000 r. Od tego czasu pozwana była związana już z innym mężczyzną, za którego wyszła za mąż w 2006 r. i z małżeństwa tego ma jedno dziecko. W 2001 r. pozwana rozpoczęła działalność polegającą na prowadzeniu usług medycznych.

Powód korzysta z części nieruchomości położonej w B. składającej się z działki o nr (...) o pow. 2,5 ha. Wartość wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 2004 r. do listopada 2015 r. wynosi: z tytułu zajęcia gruntu o pow. 0,4617 ha kwotę 66.023,10 zł, z tytułu korzystania z budynków kwotę 89.596,65 zł, z tytułu zajęcia gruntu o pow. 0,4066 ha kwotę 29.071,90 zł. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części zabudowanej nieruchomości o nr 26/1 o pow. 0,4617 ha wynosi miesięcznie: 626, 55 zł z tytułu korzystania z budynków oraz 461,70 zł z tytułu korzystania z gruntu. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości o nr 26/1 o pow. 0,4066 ha wynosi miesięcznie: 203,30 zł z tytułu korzystania z gruntu. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości o nr 26/1 o pow. 0,4617 oraz o pow. 0,4066 ha z tytułu korzystania z gruntu wynosi 665 zł miesięcznie ( 461,70 zł + 203,30 zł).

Wartość nakładów wykonanych na przedmiotowej nieruchomości z uwzględnieniem zużycia technicznego i jakości wykonania robót wynosi 194.060,90 zł brutto przy czym wartość rynkowa nieruchomości na skutek dokonanych nakładów wzrosła o kwotę 100.000 zł.

Pozwana pismem z dnia 20.02.2012 r., doręczonym powodowi w dniu 24.02.2012 r., wezwała powoda do opuszczenia nieruchomości oraz do zapłaty kwoty jednorazowego odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 40.000 zł. Ponadto w sprawie o sygn. akt (...)toczącej się przed Sądem Rejonowym w Koninie pozwana pismem z dnia 24.07.2012 r. wystąpiła przeciwko powodowi z żądaniem opuszczenia przedmiotowej nieruchomości. Powód cały czas mieszka na przedmiotowej nieruchomości.

Zasadność roszczenia powoda należało ocenić pod kątem przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu i nienależnym świadczeniu (art. 405 k.c. i nast.).

W związku z ogólnymi regułami dowodzenia (art. 6 k.c.) to na powodzie spoczywał obowiązek udowodnienia zaistnienia przesłanek bezpodstawnego wzbogacenia, a więc wzbogacenia pozwanej, jego zubożenia, związek pomiędzy wzbogaceniem, a zubożeniem oraz brak podstawy prawnej dla wzbogacenia.

Roszczenie powoda odnośnie poczynionych na nieruchomości pozwanej nakładów w postaci budowy garażu i wiaty wraz z pomieszczeniami mieszkalnymi było słuszne co do zasady, lecz pod względem wysokości zasługiwało na uwzględnienie tylko w części. Powód wykazał, że poczynił na nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej garaż, wiatę oraz pomieszczenia socjalne. Budowę tych składników swojego warsztatu powód zakończył na wiosnę 1994 r. i w tym też czasie zarejestrował działalność gospodarczą. Pozwana w żaden sposób nie przedstawiła dowodu przeciwnego wskazującego, że to ona poniosła w całości koszty budowy warsztatu samochodowego.

Sąd nie zgodził się jednak ze stanowiskiem powoda odnośnie wpływu wartości poczynionych przez niego nakładów na wartość rzeczywistego wzbogacenia pozwanej.

Wartość nieruchomości z tytułu poczynionych nakładów inwestycyjnych niewątpliwie wzrosła bowiem pozwana w 1993 r. nabyła nieruchomość gruntową niezabudowaną. Zasadzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlegać winna kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania. Z tych też względów ustalenie wartości wzbogacenia w oparciu tylko i wyłącznie o wartość odtworzeniową nakładów było nieuzasadnione. Ustalenia w tym przedmiocie oprzeć należało na wyliczeniach poczynionych przez biegłego sądowego J. K. (1) w opinii z dnia 12 maja 2016 r. Biegły jednoznacznie podkreślił, że wartość nieruchomości pozwanej wzrosła o 100.000 zł. Przyjęcie wartości odtworzeniowej nakładów tak jak w opinii biegłego M. S. wykraczałoby w istocie poza wartość wzbogacenia pozwanej. Biegły M. S. wyliczył bowiem jaka była wartość samej inwestycji powoda tzn. jakie koszty

poniósł powód budując przede wszystkim garaż wraz z wiatą oraz pomieszczeniem mieszkalno-socjalnym. Powyższa metodologia liczenia nie dała zatem podstawy do wyliczenia wartości wzbogacenia pozwanej, gdyż wzbogacenie pozwanej jest w istocie wartością jaką pozwana mogłaby uzyskać ze sprzedaży nieruchomości wraz z nakładami. Jak biegły zaznaczył metoda rynkowa, czyli inaczej porównawcza nie ma nic wspólnego z faktycznymi kosztami nakładów. Stąd nieuzasadnionym byłoby dla określenia wartości wzbogacenia pozwanej posłużyć się jedynie metodą odtworzeniową wartości poczynionych nakładów bez uwzględnienia rzeczywistej wartości rynkowej nakładów. Dlatego dla ustalenia wartości wzbogacenia pozwanej sąd przyjął wartość z opinii biegłego J. K. (100.000 zł), a nie biegłego M. S. (194.060,90 zł).

Jeżeli zatem miało miejsce bezpodstawne wzbogacenie, powstaje obowiązek wydania uzyskanych korzyści (art. 405 k.c.). Jeżeli przedmiot bezpodstawnego wzbogacenia znajduje się w majątku wzbogaconego, to jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 12 marca 1998 r., I CKN 522/97 (OSNC 1998, nr 11, poz. 176), zasądzeniu podlega zwrot wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania. Dlatego na podstawie art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę w wysokości 100.000 zł tytułem zwrotu równowartości poczynionych przez powoda nakładów (punkt I.1 wyroku).

O odsetkach od kwoty zasądzonych w punkcie I.1 roszczenia sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Pozwana o wysokości bezpodstawnego wzbogacenia dowiedziała się z opinii biegłego doręczonej jej pełnomocnikowi 01.06.2016 r., to doliczając czas potrzebny na spełnienie świadczenia odsetki zasądzić należało od 05.06.2016 r.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, albowiem powód nie wykazał aby roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przewyższało zasądzoną kwotę 100.000 zł. Brak było również podstaw do zasądzenia na rzecz powoda kwoty 120.000 zł z tytułu „nakładu sfinansowania zakupu nieruchomości”, albowiem powód nie wykazał, aby przekazał na rzecz pozwanej całą kwotę na zakup nieruchomości. Powód domagał się 120.000 zł jako kwoty odpowiadającej zapłaconej za nieruchomość ceny wynoszącej 120.000.000 starych złotych. Powód nie wykazał w jakiej części przekazał pozwanej pieniądze na zakup nieruchomości, a Sąd nie dał wiary powodowi aby pieniądze w całości pochodziły od niego. Okoliczności tej powód nie wykazał również powołanymi dowodami z zeznań świadków, albowiem informacje o tym, że sfinansował on w całości zakup nieruchomości czerpali jedynie od powoda. Stąd roszczenie powoda w tej części należało oddalić jako bezzasadne (punkt I.2 wyroku).

Jako podstawą prawną swojego roszczenia pozwana (powódka wzajemna) wskazała art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. nakładający na posiadacza rzeczy, będącego w złej wierze obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Istota tego obowiązku sprowadza się do przyznania właścicielowi rekompensaty z tytułu braku możliwości dysponowania rzeczą.

Powód zamieszkał na nieruchomości pozwanej najpóźniej z chwilą wybudowania na niej kompleksu warsztatowo-mieszkalnego na wiosnę 1994 r. Powód mieszka tam do chwili obecnej. Sąd nie podzielił twierdzenia pozwanej, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przysługiwać winno co najmniej od dnia 10 marca 2004 r. do dnia dzisiejszego.

Stwierdzone okoliczności faktyczne dawały podstawy do przyjęcia, że pozwana po zakupie nieruchomości w 1993r. musiała porozumieć się z powodem co do sposobu z jej korzystania, skoro sama tam nie mieszkała, a powód rozpoczął bez sprzeciwu pozwanej inwestycje budowlane. Na podstawie nieformalnej umowy pozwana udostępniła swoją nieruchomość do używania stronie powodowej, podejmując jednocześnie decyzję, że nie będzie żądała miesięcznych wydatków w związku z jej eksploatacją i użytkowaniem przez powoda na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej. Taka umowa pomimo, że nie została wprost wyeksplikowana przez strony w drodze wyraźnych oświadczeń woli stron to jednak została zawarta w sposób konkludentny.

Przedmiotowa nieformalna – nieodpłatna umowa obowiązywała do czasu, w którym pozwana wezwała powoda do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Powyższe działanie pozwanej spowodowało, że obowiązująca dotychczas między stronami nieformalna umowa (porozumienie) straciła swój nieodpłatny charakter, a powód w wyniku wezwania do partycypowania w kosztach korzystania z nieruchomości został zobowiązany do

ponoszenia kosztów wyłącznego korzystania z nieruchomości. Pozwana wzywając powoda do zapłaty czynszu zmieniła tym samym treść dotychczasowej umowy łączącej strony pozbawiając ją statusu umowy nieodpłatnej. Nastąpiło to z chwilą kiedy powód otrzymał wezwanie do zapłaty z dnia 20.02.2012 r. Od tego momentu powód został poinformowany, że dalsze korzystanie z nieruchomości pozwanej przestało być nieodpłatne i został tym samym zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości pozwanej. Stąd żądanie powódki wzajemnej do zapłaty wynagrodzenia od 03.2004 r. do 02.2012 r. tj. do chwili otrzymania przez pozwanego wzajemnego wezwania do zapłaty należało uznać za nieuzasadnione. Pozwana w żaden sposób nie wykazała, że powód we wskazanym wyżej okresie był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia (czynszu) za korzystanie z nieruchomości. Z uwagi na powyższe przyjąć należało, że powód był zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia dopiero z chwilą otrzymania od pozwanej wezwania do zapłaty w dniu 24.02.2012 r. do dnia wyrokowania, a więc przez łączny okres 56 m-cy.

Wartość należnego pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości sąd oparł na opinii biegłego sądowego J. K. (3) z dnia 05 listopada 2015 r. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości obejmowało w istocie swoim zakresem „powierzchniowym” korzystanie przez powoda (pozwanego wzajemnego) z części nieruchomości o pow. 0,4617 ha oraz z części o pow. 0,4066 ha, przy czym powód (pozwany wzajemny) winien zwrócić pozwanej (powódce wzajemnej) wynagrodzenie za korzystanie z gruntów, albowiem brak podstaw co do tego aby powód (pozwany wzajemny) płacił za korzystanie z budynków, skoro jak wykazał materiał dowodowy budynki te i pozostałe nakłady na nieruchomość zostały w całości sfinansowane przez niego. Również zastosowana przez biegłego stawka czynszu nie była przez strony kwestionowana. Stąd przyjąć należało, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wynosiło 461,70 zł/m-c ( 4617 m<sup>2</sup> x 0,10 zł/m<sup>2</sup> ), a z części niezabudowanej 203,30 zł/m-c ( 4066 m<sup>2</sup> x 0,05 zł/m<sup>2</sup> ). Sąd uznał zatem, że żądanie zapłaty jest zasadne co do kwoty 37.240 zł [ (461,70 zł + 203,30 zł) x 56 m-c], którą zasądzone na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) od powoda (pozwanego wzajemnego) na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. (punkt II.1 wyroku). W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw (punkt II.2 wyroku).

Z uwagi na cofnięcie pozwu wzajemnego o kwotę 8.101 zł (207.000 zł – 198.899 zł), na które pozwany wzajemny wyraził zgodę sąd działając na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie co do wskazanej wyżej kwoty (punkt II.3 wyroku).

O odsetkach od kwoty zasądzonego w punkcie II.1 roszczenia z powództwa wzajemnego sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. z uwzględnieniem terminów, w których powódka wzajemna zmieniała żądanie pozwu oraz mając na uwadze, że wysokość bezumownego korzystania z nieruchomości ustalana była w oparciu o aktualny stan na rynku nieruchomości.

O kosztach powództwa wzajemnego sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. postanowił odstąpić od obciążenia pozwanego wzajemnego częścią nieuiszczonych kosztów sądowych z uwagi na jego aktualną sytuację materialną i położenie życiowe, w którym obecnie się znajduje. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu wzajemnemu z urzędu sąd orzekł na podstawie § 2 ust. 2 i § 2 ust.3 w zw. z § 6 pkt. 4 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.

W analogiczny sposób Sąd orzekł o kosztach powództwa głównego na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

**Apelację od wyroku złożył powód G. P., zaskarżył go w części tj. w pkt I. 2 do kwoty 51.094.** Powód zarzucał rozstrzygnięciu:

- sprzeczność ustaleń sądu z treścią materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że powód nie wykazał w jakiej części przekazał pieniądze pozwanej na zakup nieruchomości;

- naruszenie prawa procesowego tj. art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny księgowości w celu wyliczenia wskaźnika waloryzacji ceny zakupu i wyliczenia wartości kwoty 120.000.000 starych złotych na dzień złożenia wniosku.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Koninie celem przeprowadzenia uzupełniającego postępowania dowodowego, tj. dowodu z opinii biegłego z dziedziny księgowości w celu wyliczenia wskaźnika waloryzacji ceny zakupu i wyliczenia aktualnej wartości kwoty 50.000.000 starych złotych; ewentualnie uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny księgowości w celu wyliczenia wskaźnika waloryzacji ceny zakupu i wyliczenia aktualnej wartości kwoty 50.000.000 starych złotych; zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I. 2 i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda urealnionej kwoty 51.094 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pisma rozszerzającego powództwo oraz o zasądzenie na rzecz adwokata K. W. kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, które to koszty nie zostały uiszczone nawet w części.

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

Apelację w pewnej części należy uznać za uzasadnioną.

Prawidłowe co do zasady są ustalenia sądu I instancji co do okoliczności zakupu spornej nieruchomości gruntowej, w szczególności wysokości ceny oraz sposobu jej zapłaty.

Przede wszystkim, w świetle przeprowadzonych w sprawie dowodów, w szczególności zeznań sprzedającej H. B., słusznie sąd ten ustalił, że rzeczywista cena sprzedaży wynosiła 120.000.000 st. zł, a nie 40.000.000 st. zł, jak przyjęto to w treści aktu notarialnego.

Przyznała to zresztą pozwana w swoich zeznaniach informacyjnych na rozprawie w dniu 4 grudnia 2013r.

Poprawnie Sąd Okręgowy ustalił też okoliczności zapłaty ceny. Z ustaleń tych wynika, że zaliczkę w wysokości 70.000.000 st. zł strony uiściły wspólnie, a następnie dopłata w wysokości 50.000.000 st. zł została zapłacona ze środków uzyskanych ze sprzedaży należącego do powoda złota.

W tej sytuacji niezrozumiałe jest stanowisko sądu orzekającego, zgodnie z którym powód nie wykazał, w jakiej części partycypował on w cenie zakupu.

Oczywiste jest, że po wielu latach od zakupu powód mógł nie pamiętać dokładnych kwot, jakie każda ze stron uiściła na poczet dokonywanej inwestycji.

Niemniej, w tych okolicznościach należało przyjąć, że powód pokrył koszty zakupu co najmniej w połowie.

Wskazuje na to porównanie jego ówczesnej sytuacji materialnej i możliwości dochodowych, zdecydowanie wyższych, niż możliwości pozwanej.

Zgodzić należy się przy tym ze skarżącym, że bez wątplenia zostało wykazane, że z jego środków w dniu sprzedaży została pokryta pozostała część ceny w wysokości 50.000.000 st. zł.

Nadto, z prawie całego zebranego materiału dowodowego wynika, że powód wobec osób postronnych przedstawiał się jako uprawniony do władania nieruchomością, a pozwana takiego jego statusu przez dłuższy czas nie kwestionowała.

Tego rodzaju zachowanie stron niewątpliwie nie miałyby miejsca, gdyby powód w zdecydowanej części nie uczestniczył w finansowaniu zakupu nieruchomości.

Podzielić należy także w całości stanowisko sądu co do motywów, które skłoniły strony do pominięcia powoda jako kupującego w akcie notarialnym.

Był to świadomy zabieg, mający służyć uniknięciu po stronie powoda problemów przy spodziewanym podziale majątku wspólnego powstałego w jego rozpadającym się związku małżeńskim.

Natomiast nie może ulegać wątpliwości, że zakup gruntu był wspólną inwestycją stron, podjętą w związku z planowaniem wspólnej przyszłości i mającą stanowić bazę do prowadzenia działalności na zaspokojenie potrzeb łączącego ich związku.

Niewątpliwie taka podstawa (cel) świadczenia powoda na rzecz majątku pozwanej odpadła w momencie, gdy związek ten rozpadł się a pozwana zażądała wydania przedmiotowej nieruchomości, co, zgodnie z ustaleniami sądu, nastąpiło w marcu 2012r.

W tym momencie przekazane pozwanej świadczenie z tytułu części ceny stało się świadczeniem nienależnym (condictio causa finita), a pozwana zobowiązana była do jego zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410 kc w zw. z art. 405 kc).

Nie ulega przy tym wątpliwości, że wzbogacenie w majątku pozwanej istnieje nadal, skoro jest ona właścicielką spornej nieruchomości, której obecna wartość wielokrotnie przekracza nominalną cenę zakupu.

Z tego wynika, że pozwana zobowiązana jest do zwrotu przekazanej przez powoda na poczet ceny zakupu kwoty co najmniej 50.000.000 st. zł, a po denominacji – 5.000 zł.

Co do zasady usprawiedliwione jest też żądanie powoda dokonania waloryzacji tego świadczenia na podstawie przepisu art. 358<sup>1</sup> § 3 kc i określenia przez sąd wysokości świadczenia w sposób taki, aby nie było ono dla niego połączone z rażąco stratą.

Do takie straty niewątpliwie doszłoby, gdyby pozwana została zobowiązana do zwrotu świadczenia jedynie w wysokości nominalnej.

Powszechnie znanym faktem jest bowiem istotny spadek wartości pieniądza (inflacja) między datą świadczenia przez powoda w dniu 14 września 1993r. kwoty 50.000.000 st. zł (5.000 zł) na poczet ceny zakupu nieruchomości, a datą zgłoszenia roszczenia o zwrot tej kwoty jako świadczenia nienależnego (pismo procesowe z dnia 21 kwietnia 2015r.).

Szczególnie spadek ten widoczny był w latach 90-tych, w których inflacja pieniądza w skali rocznej sięgała kilkunastu – kilkudziesięciu procent.

Nie ma jednak przesłanek, aby waloryzacji takiej dokonywać, jak chce tego apelujący, przy zastosowaniu jako parametru porównawczego poziomu przeciętnych wynagrodzeń.

Wskaźnik ten przede wszystkim pozostaje bez jakiegokolwiek związku z realiami rozpoznawanego sporu i charakterem dochodzonego przez powoda świadczenia.

Poza tym poziom wynagrodzeń nierzadko odrywa się od realiów rynkowych i związany jest z czynnikami pozaekonomicznymi (politycznymi).

Najbardziej miarodajnym wskaźnikiem pozwalającym na określenie na nowo wysokości zobowiązania pozwanej będzie dokonanie waloryzacji nominalnej kwoty 5.000 zł przez odwołanie się do ogłaszanego corocznie przez GUS przeciętnego wzrostu poziomu cen towarów i usług, czyli wskaźnika inflacji.

Stosowne wyliczenia w tym przedmiocie, przy zastosowaniu narastająco w/w danych przedstawione zostały w poniższej tabeli:

Rok	Wskaźnik wzrostu cen	Publikator	Waloryzacja na koniec roku	Uwagi
1993	35,3%	MP15/95, p.187	5.530 zł	3,5 miesiąca
1994	32,2%	MP15/97, p.187	7.310,66 zł	5.530 zł x 132,2%
1995	27,8%	MP 5/96, p.67	9.343,02 zł	mechanizm jw.
1996	19,9%	MP 3/97, p.26	11.202,28 zł	
1997	14,9%	MP 3/98, p.39	12.871,42 zł	
1998	11,8%	MP 4/99, p.31	14.390,25 zł	
1999	7,3%	MP 2/00, p.46	15.440,73 zł	
2000	10,1%	MP 2/01, p.63	17.000,25 zł	
2001	5,5%	MP 3/02, p.75	17.935,26 zł	
2002	1,9%	MP 6/03, p.100	18.276,03 zł	
2003	0,8%	MP 4/04, p.74	18.422,24 zł	
2004	3,5%	MP 5/05, p.63	19.067,02 zł	
2005	2,1%	MP 4/06, p.76	19.467,42 zł	
2006	1,0%	MP 4/07, p.43	19.662,10 zł	
2007	2,5%	MP 5/08, p.65	20.153,65 zł	
2008	4,2%	MP 5/09, p.58	21.000,10 zł	
2009	3,5%	MP 4/10, p.43	21.735,10 zł	
2010	2,6%	MP 6/11, p.70	22.300,22 zł	

2011	4,3%	MP 2012.23	23.259,13 zł	
2012	3,7%	MP 2013.30	24.119,71 zł	
2013	0,9%	MP 2014.94	24.336,79 zł	
2014	0,0%	MP 2015.109	24.336,79 zł	
2015	- 0,9%	MP 2016.73	<b>24.119,71 zł</b>	

Z tego wynika, że, po waloryzacji omawianego świadczenia pozwana zobowiązana jest do zapłaty powodowi kwoty 24.119,71 zł.

Z opóźnieniem w zapłacie nominalnej kwoty świadczenia w wysokości 5.000 zł pozwana pozostaje na zasadach ogólnych (art. 455 kc), czyli po upływie 7 dni (okres niezbędny do analizy przez dłużniczkę roszczenia) po doręczeniu jej w/w pisma z dnia 21 kwietnia 2015r., rozszerzającego powództwo (a co nastąpiło na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015r.), czyli od dnia 2 maja 2015r.

Od tego dnia powód ma prawo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie art. 481 kc.

Z kolei, ponieważ orzeczenie sądowe o waloryzacji świadczenia pieniężnego ma charakter prawnokształtującym odsetki od zwaloryzowanej jego części przysługują dopiero od dnia następnego po wydaniu prawomocnego wyroku.

Skutkuje to zmiana zaskarżonego wyroku w części orzekającej o powództwie głównym w omówionym wyżej kierunku.

Pociąga to także za sobą zmianę zawartego tam rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które podlegają rozliczeniu w innej proporcji, stosownie do ostatecznego wyniku sporu.

Ostatecznie bowiem roszczenia powództwa uwzględnione zostają w 40% (124.119,17 zł/314.060,90 zł).

Sąd I instancji ustalił koszty poniesione przez pozwaną na 2.017 zł, z czego powód zobowiązany jest do zwrotu 60%, czyli kwoty 1.210,20 zł.

Z kolei pozwana zobowiązana jest do zwrotu na rzecz powoda równowartości 40% kosztów wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu, czyli kwoty 590,40 zł (1.476 zł x 40%).

Natomiast pozostała część należnego pełnomocnikowi wynagrodzenia, czyli kwota 885,60 zł musi zostać wypłacona ze środków Skarbu Państwa.

Skorygować także należało odpowiednio kwotę obciążających pozwaną kosztów sądowych, od których powód był zwolniony.

Stąd na podstawie przepisu art. 386 § 1 kpc oraz powołanych wyżej przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku.

Z przyczyn, o których była wyżej mowa, dalej idące zarzuty i wnioski apelacji okazały się bezzasadne.

Dlatego na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono (punkt 3 wyroku) na podstawie przepisów art. 100 zd. 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt. 1) uksc, przy założeniu, że wnioski apelacji uwzględniono w ok. 47% (24.119,17 zł/51.094 zł).

Koszty wynagrodzenia reprezentującego powoda w postępowaniu apelacyjnym pełnomocnika z urzędu wyniosły brutto 3.321 zł, z czego 47%, czyli 1.560 zł winna jest zwrócić pozwana, a pozostała część (1.761 zł) podlega wypłaceniu ze środków Skarbu Państwa.

W tych samych proporcjach strony zobowiązane są także ponosić koszty opłaty od apelacji, od której powód był zwolniony.

Ewa Staniszevska Bogdan Wysocki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga