

Sygn. akt I ACa 746/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 lipca 2012 r., sygn. akt I C 734/10

I. oddala obie apelacje,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

W. Buczek-Markowska A. Sołtyka E. Skotarczak

Sygn. akt I ACa 746/12

UZASADNIENIE

Powód M. B. domagał się zasądzenia od pozwanej M. K. kwoty 1.010.407,74 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 952.407,74 złotych od dnia 30 maja 2005 roku do dnia zapłaty i od kwoty 58.000 złotych od dnia 13 marca 2005 roku do dnia zapłaty, oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że od 1989 roku do 31 marca 2009 roku powód pozostawał w konkubinacie z pozwaną i dochodzi roszczeń z tytułu rozliczenia powyższego konkubinatu. Według powoda majątek podlegający rozliczeniu obejmuje kwotę 950.000 złotych tytułem równowartości nieruchomości położonej w W. (od której powód

odliczył kwotę 58.000 złotych tytułem ceny sprzedaży nieruchomości uiszczony przez pozwaną); równowartość 6 udziałów w „M.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w wysokości 49.948,26 złotych; kwotę 148.561,41 złotych otrzymaną przez pozwaną z tytułu czynszu najmu i kwotę 100.000 złotych otrzymaną przez pozwaną z tytułu sprzedaży przez pozwaną części nieruchomości w W., co łącznie daje kwotę 1190509,67 złotych. Powód oświadczył, że domaga się zasądzenia od pozwanej 4/5 tak ustalonej kwoty, co daje kwotę 952.407,74 złotych, do której powód doliczył kwotę 58.000 złotych tytułem niespłaconej przez pozwaną pożyczki udzielonej jej przez powoda na poczet ceny zakupu ww. nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 28 lipca 2010 roku powód M. B. zmodyfikował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie odsetek od kwoty 952.407,74 złotych od dnia następnego po wydaniu wyroku.

Pozwana M. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana jednocześnie podniosła zarzut potrącenia w wysokości 1.200.000 złotych, wskazując, że na tę kwotę składa się wartość aktywów zgromadzonych przez powoda w trakcie ich wspólnego związku w postaci lokat bankowych oraz majątku ruchomego i nieruchomego. Pozwana przyznała, że pozostawała w konkubinacie z powodem. Zaprzeczyła podanym przez powoda okolicznościom związanym z nabyciem tej nieruchomości. Wskazała także, że w całości uiściła cenę sprzedaży nieruchomości oraz spłaciła udzieloną na ten cel przez powoda pożyczkę. Pozwana w toku procesu podniosła, że powód nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń w niniejszym procesie, gdyż sprzedającym nieruchomość była „G.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. i tylko ona mogłaby kierować wobec pozwanej powyższe roszczenia.

Powód M. B. w piśmie procesowym z dnia 31 marca 2011 roku rozszerzył powództwo, domagając się: zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kwoty 3.064.967,74 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 952.407,74 złotych od dnia 30 maja 2005 roku do dnia zapłaty, od kwoty 58.000 złotych od dnia 13 marca 2005 roku do dnia zapłaty, i od kwoty 2054560 złotych od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Powód oświadczył, że zmiana powództwa wynika z ustalenia przez biegłego, że wartość nieruchomości w W. wynosi kwotę 3.576.200 zł.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej M. K. na rzecz powoda M. B. kwotę 46.241,68 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 13 marca 2005 roku (pkt I.), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II.) oraz zasądził od powoda M. B. na rzecz pozwanej M. K. kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III.).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i prawnych, na podstawie których uznał powództwo za uzasadnione jedynie w nieznacznej części.

Sąd wskazał, iż analiza twierdzeń zawartych w uzasadnieniu pozwu i dalszych pism procesowych strony powodowej wskazuje, że powód dochodził w niniejszej sprawie roszczeń dwojakiego rodzaju. Po pierwsze, powód domagał rozliczenia korzyści majątkowych uzyskanych przez pozwaną w czasie trwania konkubinatu pomiędzy stronami, związanych z nabyciem przez pozwaną nieruchomości gruntowej położonej w W., gmina D., oznaczonej pierwotnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...), czerpaniem dochodów z wynajmu tej nieruchomości i następnie jej sprzedażą, a także związanych z nabyciem udziałów w „G.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Po drugie, powód żądał zwrotu pożyczki udzielonej pozwanej w wysokości 58.000 złotych.

W niniejszej sprawie powód domagając się rozliczenia korzyści majątkowych uzyskanych przez pozwaną w czasie trwania konkubinatu pomiędzy stronami wskazał jako podstawę prawną swojego żądania przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu zawarte w art. 405 i następnych kodeksu cywilnego. Sąd Okręgowy uznał, jakkolwiek nie jest związany podaną przez stronę powodową podstawą prawną powództwa, że powyższe roszczenie powoda powinno być oceniane na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Strona powodowa opierała swoje żądanie na twierdzeniu, iż w czasie trwania konkubinatu pozwana uzyskała korzyść majątkową kosztem powoda, albowiem nie wykładając żadnych własnych środków stała się właścicielką nieruchomości gruntowej położonej w W., gmina D., oznaczonej

pierwotnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...) oraz właścicielką sześciu udziałów w „M.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Sąd podał, że poza sporem pozostaje, iż prawo własności nieruchomości gruntowej położonej w W., gmina D., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 21816 m⁽²⁾ przysługiwało pierwotnie „G.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Nie stanowi także przedmiotu sporu, że w dniu 11 marca 2003 roku pomiędzy „G.” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. a pozwaną M. K. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży, na podstawie której pozwana M. K. nabyła oznaczoną wyżej nieruchomość za cenę sprzedaży wynoszącą 58.000 złotych.

Pomiędzy stronami istniał natomiast spór co do celu zawarcia opisanej wyżej umowy sprzedaży. Powód twierdził mianowicie, że „G.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. sprzedała pozwanej nieruchomość gruntową położoną w W., gmina D., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 21816 m² celem zmniejszenia wysokości podatku od nieruchomości, przy czym wolą stron było, aby ta nieruchomość weszła do majątku powoda, natomiast pozwana nabyła prawo własności w zastępstwie powoda, który jako cudzoziemiec nie mógł w tym okresie nabyć własności nieruchomości bez zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji. Z tego względu – według powoda – pozwana miała być właścicielem tej nieruchomości do czasu ustania przepisów wprowadzających ograniczenia w nabywaniu nieruchomości przez obywateli innych państw Unii Europejskiej. Pozwana zaprzeczyła natomiast powyższym twierdzeniom powoda, podnosząc, że umowa sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku miała charakter komercyjny, aczkolwiek przyznała, że „G.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. sprzedała jej sporną nieruchomość z uwagi na trudności finansowe, w jakich się wówczas znajdowała, dążąc z jednej strony do ograniczenia wydatków związanych z obciążeniami podatkowymi, a z drugiej strony zamierzając w ten sposób uniemożliwić zajęcia tej nieruchomości w drodze postępowania egzekucyjnego. W ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, umowa sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku nie stanowiła sprzedaży na zasadach komercyjnych, albowiem świadczeniu sprzedawcy, jakim było przeniesienie prawa własności i wydanie nieruchomości nie odpowiadało ekwiwalentne świadczenie kupującego w postaci zapłaty ceny sprzedaży. W związku z tym rozważenia wymagało, jaki był rzeczywisty zamiar stron powyższej czynności prawnej. Sąd za podstawę ustaleń faktycznych w tym zakresie przyjął dowody z przesłuchania strony powodowej oraz korespondujące z nimi dowody z zeznań świadków E. M., T. K., P. J. i Z. T..

Sąd dał wiarę dowodowi z przesłuchania strony powodowej – w przeciwieństwie do dowodu z przesłuchania strony pozwanej. Podane przez powoda motywy, którymi kierował się podejmując jako wspólnik i członek zarządu spółki decyzję o sprzedaży nieruchomości, są w pełni racjonalne i logiczne. Jak wskazano wyżej – skoro sprzedaż nieruchomości na rzecz pozwanej nie miała charakteru komercyjnego, to jest oczywiste, że miała ona służyć ukryciu innej czynności prawnej, jaką było powiernicze przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz pozwanej. Taka czynność umożliwiała osiągnięcie celu zakładanego przez organy „G.” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W., jakim było z jednej strony uzyskanie oszczędności z tytułu podatku od nieruchomości, a z drugiej strony uniemożliwienie lub przynajmniej poważne utrudnienie w prowadzeniu egzekucji z tej nieruchomości w przypadku dalszego narastania problemów finansowych spółki. Jednocześnie zawarcie umowy sprzedaży z osobą, która była w związku z powodem i do której powód miał zaufanie, pozwalała powodowi zachować kontrolę nad nieruchomością, stanowiącą miejsce prowadzenia działalności gospodarczej przez spółkę. Chybiony jest zarzut pozwanej, że dokonywanie takiej czynności było zbędne, skoro powód jako wspólnik „G.” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. był wcześniej właścicielem spornej nieruchomości. Po pierwsze, Sąd wskazał, że należy odróżnić majątek powoda od majątku „G.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., będącej odrębnym podmiotem prawa. Po drugie, skoro bezpośrednim celem zbycia nieruchomości na rzecz pozwanej było uzyskanie oszczędności z tytułu podatku od nieruchomości, to ten cel można było osiągnąć jedynie w przypadku sprzedaży nieruchomości osobie fizycznej, nie prowadzącej na tej nieruchomości działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę, że powód jako obywatel niemiecki nie mógł bez zezwolenia właściwego organu administracji publicznej nabyć nieruchomości pod własnym nazwiskiem, wiarygodne jest jego twierdzenie, że najbardziej racjonalnym rozwiązaniem była sprzedaż tej nieruchomości pozwanej, która posiada obywatelstwo polskie i z którą powód wiązał wówczas plany

na przyszłość. Za prawdziwością twierdzeń strony powodowej co do tego, że pozwana była właścicielem nieruchomości położonej w W. niejako w zastępstwie powoda przemawia także późniejszy sposób władania tą nieruchomością, w ramach którego do czasu ustania konkubinatu z pozwaną to powód miał głos decydujący w sprawach dotyczących tej nieruchomości, w tym również jej wynajmowania osobom trzecim oraz sprzedaży części nieruchomości innemu podmiotowi. Okoliczności te wskazują, że sama pozwana uznawała powoda za faktycznego właściciela nieruchomości położonej w W., co wskazuje na powierniczy charakter nabycia przez nią tej nieruchomości.

Sąd konkludował zatem, że przeprowadzone dowody uzasadniają wniosek, iż umowa sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku była czynnością pozorną w rozumieniu art. 83 § 1 k.c. Ocenił dalej, że ukryta pod umową sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku czynność prawna polegająca na nieodpłatnym przeniesieniu prawa własności nieruchomości położonej w W., gmina D., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) na rzecz pozwanej w celu powierniczego wykonywania prawa własności w interesie powoda była nieważna. Do wniosku tego skłania także okoliczność, że nieważność tej ukrytej czynności prawnej wynika z art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście przepisów ustawy. W rozpoznawanej sprawie strony zawierając umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 11 marca 2003 roku w istocie zamierzały obejść bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości dla cudzoziemców [Dz.U. z 2004 r., Nr 167, poz. 1758]. Przepis art. 1 ust. 1 zdanie pierwsze powyższej ustawy stanowi, że nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, zaś zgodnie z art. 6 ust. 1 tejże ustawy – nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. W tym stanie rzeczy zawarcie umowy, której celem było zbycie nieruchomości na rzecz osoby, która zobowiązała do późniejszego przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz cudzoziemca po upływie okresu przejściowego, w którym obywatele innych państw Unii Europejskiej nie mogli nabywać nieruchomości w Polsce, służyło w sposób ewidentny obejściu przepisów ustawy z dnia 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości dla cudzoziemców, co skutkuje również nieważnością tej czynności prawnej. W rozpoznawanej sprawie oznaczało to, że świadczenie spełnione przez „G.” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w wykonaniu umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku polegające na przeniesieniu prawa własności nieruchomości położonej w W. na rzecz pozwanej było świadczeniem nienależnym, a tym samym pozwana uzyskała bez podstawy prawnej korzyść majątkową odpowiadającą wartości tej nieruchomości. Wartość tej korzyści Sąd uznał, że wyznacza suma obydwu kwot uzyskanych [lub których może uzyskać] od kupujących na podstawie opisanych umów sprzedaży, co odpowiada kwocie 900.000 złotych – tym bardziej, że pozwana dokonując sprzedaży nieruchomości nie mogła się liczyć z obowiązkiem zwrotu wyższej kwoty, albowiem powód w tym momencie domagał się od pozwanej z tytułu rozliczeń związanych ze sporną nieruchomością kwoty 793.600 złotych [to jest 4/5 części z kwoty 992.000 złotych stanowiącej sumę kwot 892.000 złotych i 100.000 złotych wskazanych na stronie 13 pozwu]. Do tej kwoty należy doliczyć dochody uzyskane przez pozwaną z tytułu czynszu najmu otrzymywanego za wynajem spornej nieruchomości wynoszące w okresie od 1 kwietnia 2009 roku do 31 maja 2010 roku kwotę 148561,41 złotych,

Następnie Sąd Okręgowy jednak podkreślił, iż nie oznaczało to, że powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę powyższych świadczeń. Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przysługują podmiotowi, którego kosztem inna osoba została wzbogacona bez podstawy prawnej. W niniejszej sprawie prawo własności nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku przysługiwało nie powodowi, lecz „G.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która zmieniła następnie firmę na „M.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Tym samym to temu podmiotowi przysługiwało roszczenie o ponowne przeniesienie na niego prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., gmina D., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działki numer (...), a po jej zbyciu przez pozwaną – o zwrot uzyskanych w wyniku tych transakcji korzyści majątkowych. Sąd wziął pod uwagę, że powodowi przysługuje 74 spośród 82 udziałów w tej spółce, jednak podmiot ten pozostaje odrębnym podmiotem prawa i jego majątek jest odrębny od majątku powoda. Tym samym pomimo związku pomiędzy majątkiem powoda i „M.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nie można uznać, że to kosztem majątku powoda doszło do uzyskania korzyści przez pozwaną na skutek zawarcia nieważnej umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku. Nie można także uznać, że źródłem zubożenia powoda było niewykonanie przez pozwaną zobowiązania do przeniesienia na niego przez pozwaną prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., gmina D., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działki numer (...), gdyż takie zobowiązanie było nieważne

z uwagi na to, że wynikało z czynności prawnej dokonanej w celu obejścia przepisów ustawy. W związku z tym, gdyby nawet doszło do przeniesienia prawa własności opisanej wyżej nieruchomości, to oznaczałoby to, że sam powód uzyskałby w takim przypadku korzyść majątkową bez podstawy prawnej. Z powyższych względów powód nie jest legitymowany do dochodzenia roszczeń o zwrot korzyści, które pozwana uzyskała w wyniku nabycia nieruchomości gruntowej położonej w W., gmina D., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka numer (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2003 roku, a następnie w wyniku wynajmu tej nieruchomości, gdyż legitymacja w tym zakresie przysługuje „M.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Nadto, strona powodowa domagała się w niniejszej sprawie także zapłaty równowartości sześciu udziałów w „M.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., podnosząc, że pozwana nabywając te udziały od powoda uzyskała nienależne świadczenie. Powód nie naprowadził jednak żadnych obiektywnych dowodów pozwalających ustalić, że powyższa umowa sprzedaży była umową pozorną i ukrywała umowę darowizny, a w szczególności potwierdzających jego zarzut, że pozwana nie zapłaciła powodowi za powyższe udziały. Niezależnie od tego skoro pozwanej nadal przysługuje sześć udziałów w „M.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., to powód może domagać się od pozwanej zwrotu korzyści w naturze poprzez zobowiązanie jej do przeniesienia tych udziałów na rzecz powoda. Powód w związku z tym nie może domagać się zapłaty równowartości tych udziałów. Co więcej, powód nie wykazał wartości udziałów przysługujących pozwanej.

Na częściowe uwzględnienie w ocenie Sądu zasługiwało natomiast roszczenie powoda o zwrot pożyczki w kwocie 58.000 złotych. Bezsporne jest, że pomiędzy stronami w dniu 12 marca 2003 roku została zawarta w formie pisemnej umowa pożyczki, na podstawie której powód pożyczył pozwanej kwotę 58.000 złotych na okres do 12 marca 2005 roku. Strona pozwana twierdziła wprawdzie, że zwróciła tę kwotę, jednak z przedstawionych przez nią dowodów z dokumentów w postaci wyciągu z rachunku bankowego wynika jedynie, że w dniu 16 stycznia 2008 roku pozwana M. K. w drodze przelewu bankowego zapłaciła powodowi M. B. kwotę 3266,20 euro stanowiącej równowartość 11758,32 złotych tytułem zwrotu pożyczki. Co prawda powód twierdził, że kwota ta dotyczyła innej pożyczki, lecz to na nim spoczywał dowód, że tego rodzaju umowy były zawierane i jaką miały treść, z którego to obowiązku powód się nie wywiązał. Z tego względu sąd przyjął, że kwota 3266,20 euro stanowiąca równowartość 11758,32 złotych została zwrócona w wykonaniu umowy pożyczki z dnia 12 marca 2003 roku. Jednocześnie sąd wziął pod uwagę, że pozwana nie naprowadziła żadnych innych dowodów wskazujących na zwrot dalszej części pożyczki. Okoliczność ta nie wynika w żaden sposób z przywołanego wyżej dokumentu w postaci wydruku z rachunku bankowego. Z tego względu Sąd przyjął, że pozwana do chwili obecnej nie zwróciła części pożyczonej kwoty w wysokości 46241,68 złotych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą 58.000 złotych a kwotą 11758,32 złotych i taka też kwotę należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda.

Sąd wziął pod uwagę, że pozwana podniosła zarzut potrącenia przysługującej jej wierzytelności w kwocie 1.200.000 złotych tytułem rozliczenia nakładów poczynionych na majątek powoda w czasie trwania konkubinatu, jednak powyższy zarzut okazał się chybiony. Strona pozwana nie naprowadziła bowiem żadnych obiektywnych dowodów potwierdzających zarówno fakt czynienia przez nią nakładów na majątek pozwanego, jak i wskazujących na ich wysokość.

Podstawę prawną orzeczenia o odsetkach od powyższej kwoty stanowią przepisy art. 481 § 1 i 2 k.c. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w zakresie pkt II w części, tj. co do kwoty 2.968.748 zł (nie zaskarżył rozstrzygnięcia co do kwoty 49.948,26 zł, odpowiadającej wartości sześciu udziałów pozwanej w spółce M. Sp. z p.o., wyliczonej przez powoda w pozwie), oraz pkt III - w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1) nierozpoznanie istoty sprawy, wskutek przyjęcia, że powodowi nie przysługuje legitymacja (czynna) do dochodzenia roszczeń o zwrot korzyści, które pozwana uzyskała w wyniku nabycia nieruchomości w W., na podstawie umowy sprzedaży z dnia 11.03.2003 r. (zdaniem Sądu legitymacja w tym zakresie przysługuje spółce „M.” Sp. z o.o.), i tym

samym niezbadanie przez Sąd merytorycznej podstawy powództwa (o zapłatę), w szczególności poprzez ustalenie, czy majątek wskazany w pozwie został zgromadzony w okresie konkubinat, czy pozwana, na dzień ustania konkubinat, wzbogaciła się kosztem powoda, jaka była wartość tego wzbogacenia w stosunku do powoda i w konsekwencji nie zasądzenie na rzecz powoda stosownej zapłaty;

2) błędne ustalenie, iż umowa sprzedaży nieruchomości w W. z 11.03.2003 r. miała charakter pozorny (m.in. z uwagi na to, iż „pośrednio” to spółka sfinansowała nabycie przedmiotowej nieruchomości, świadczenia stron umowy nie były ekwiwalentne, a rzeczywistym celem umowy sprzedaży było „zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, która zobowiązała się do późniejszego przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz cudzoziemca (...) - str. 38 uzasadnienia wyroku), podczas, gdy umowa ta nie miała przymiotu pozorności, albowiem Spółka, tylko i wyłącznie z przyczyn ekonomicznych („optymalizacja podatkowa”, powstrzymanie dalszego narastania zadłużenia i zapobieżenie utracie płynności finansowej), „zmuszona” była sprzedać przedmiotową nieruchomość osobie fizycznej, nieprowadzącej działalności gospodarczej (w tym przypadku pozwanej, tj. osobie, do której powód miał zaufanie), gdyż M. B. nie mógł wówczas sam nabyć tej nieruchomości z uwagi na fakt, iż był cudzoziemcem (wymagane było stosowne zezwolenie MSWiA, którego uzyskanie, w tamtym okresie, dla osoby fizycznej, było praktycznie niemożliwe); ponadto to nie Spółka tylko powód (udzielił pożyczki pozwanej), co oznacza, że sfinansował zakup przedmiotowej nieruchomości, a ustalona cena nieruchomości nie była analizowana - przez strony - pod kątem jej ekwiwalentności, tylko celu transakcji, którym było natychmiastowe zmniejszenie obciążeń podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości (kilkukrotnie wyższego dla podmiotu gospodarczego, niż dla osoby fizycznej nieprowadzącej działalności gospodarczej) oraz możliwości płatniczych nabywcy, przy jednoczesnym uwzględnieniu istniejących obciążeń hipotecznych (hipoteki na kwotę blisko 250 tys. PLN), ponadto, Sąd pominął w swoich ustaleniach i rozważaniach, bardzo istotną kwestię, jak odpowiedź na pytanie, po co powód miałby komplikować sobie sytuację prawną, przenosząc własność nieruchomości ze spółki na swoją konkubinę w celu, jak to wskazał Sąd, późniejszego przeniesienia tej nieruchomości na niego, skoro był 100% udziałowcem spółki i gdyby miał tylko taką wolę, to mógłby nabyć od spółki nieruchomość w późniejszym okresie, po zmianie przepisów o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, ergo, skoro powód zdecydował się na sprzedaż nieruchomości pozwanej, to tylko dla celów związanych z „optymalizacją podatkową”, a naturalną konsekwencją „tego ruchu” było uprzednie zobowiązanie się pozwanej do późniejszego przeniesienia własności nieruchomości na niego, mogłoby to oczywiście być zobowiązanie do późniejszego „zwrotnego” przeniesienia własności nieruchomości na spółkę, gdyby zmianie uległy przepisy podatkowe w podatku od nieruchomości;

3) naruszenie przepisów art. 232 k.p.c. oraz 6 k.c., polegające na przerzuceniu ciężaru dowodu na powoda (żądając od niego dowodu na „tezę negatywną”), w przedmiocie spłaty pożyczki z dnia 12.03.2003r. (w ocenie Sądu to powód winien wykazać, że kwota 3 266,20 Euro stanowiąca równowartość 11 758,32 PL-N, wpłacona przez pozwaną w dniu 16.01.2008 r. na konto bankowe powoda, nie stanowiła zwrotu ww. pożyczki), podczas gdy z samego tytułu wpłaty - „zwrot pożyczki 3266,20EUR M. B.” - wynika, że pozwana spłaciła inną pożyczkę, zaciągniętą w Euro (a nie w złotych), ponadto w kwocie zdecydowanie niższej niż pożyczka z dnia 12 marca 2003 r. (58 000 PLN) i to pozwana powinna wykazać dowodowo, że powyższa spłata dotyczyła pożyczki zaciągniętej od powoda na kupno nieruchomości; co więcej, pozwana, w odpowiedzi na wezwanie powoda z dnia 23.03.2010 r. (m.in. do zwrotu przedmiotowej pożyczki), nie podniosła, że spłaciła chociaż część tej pożyczki;

4) obrazy prawa materialnego art. 405 k.c. w zw. z art. 409 k.c., poprzez przyjęcie, że wartość korzyści majątkowej uzyskanej przez pozwaną (z tytułu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w W.) wyznacza suma obydwu kwot uzyskanych ze sprzedaży (w sumie 900 000 PLN), podczas gdy prawidłowa wykładnia ww. przepisu wskazuje, iż wartość wzbogacenia, w sytuacji, gdy wydanie korzyści w naturze jest niemożliwe, ustala się w kwocie pieniężnej odpowiadającej „jej wartości” (czyli rzeczywistej wartości przedmiotowej nieruchomości), według cen z chwili żądania zwrotu (w doktrynie i judykaturze wskazuje się także, jako miarodajną dla ustalenia wysokości wzbogacenia, datę wytoczenia powództwa albo moment utraty przedmiotu wzbogacenia), tym bardziej, że pozwana była wielokrotnie wzywana przez powoda do zaniechania sprzedaży przedmiotowej nieruchomości i rozliczenia konkubinat (np.

wezwanie na k. 108-110), znana jej była ponadto przybliżona wartość rynkowa nieruchomości (ponad 2 mln PLN, wg prywatnej rzeczoznawcy), musiała, zatem liczyć się z obowiązkiem zwrotu korzyści uzyskanych kosztem powoda.

Na tej podstawie powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i uwzględnienie powództwa w dodatkowej kwocie 2 968 748,00 PLN, oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za I i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Natomiast pozwana zaskarżyła powyższy wyrok w części zasądzającej spłatę 46.241,68 zł. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, polegające na zasądzeniu na rzecz powoda zwrotu pożyczki w wysokości 46.241,68 zł, podczas gdy podstawą prawną dochodzenia przedmiotowego roszczenia było bezpodstawne wzbogacenie, zaś także z ustaleń Sądu I instancji jednoznacznie wynika, iż podstawą prawną przekazania środków na nabycie nieruchomości w W. była pożyczka, tym samym nie było podstaw do zasądzenia zwrotu pożyczki z tytułu niewywiązania się przez powoda z umowy pożyczki, jeżeli powód dochodził roszczeń wyłącznie w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. W oparciu o takie zarzuty wniosła o zmianę zaskarżanego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu apelacji nadto podniosła, że pomimo, iż z przedłożonego przez pozwaną zestawienia nie wynika wprost okoliczność spłaty pożyczki, to w rzeczywistości doszło do jej spłaty w całości. Niestety nie domagała się kwitowania zwrotu pożyczki. Istotne jest jednak, że powód nie domagał się zwrotu rzekomo nie zwróconej pożyczki, a obecnie czyni to wyłącznie na potrzeby tego postępowania. Apelująca nie zgodziła się też z ustaleniami Sądu co do tego, że miało dojść do tzw. zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości. Nigdy takich ustaleń pomiędzy nimi nie było, co jednoznacznie potwierdzają zeznania samego powoda. Nadto, podniesiono, że wersja powoda sprzeciwia się orzeczeniu, które zapadło w sprawie z powództwa M. B. o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną, w której występowała jako pozwana.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Analogiczne żądania zgłosiła pozwana, na rozprawie apelacyjnej i w pismach procesowych, jeśli chodzi o apelację wniesioną przez powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje wywiedzione przez obie strony okazały się bezzasadne, a argumentacja w nich zaprezentowana nie mogła zmierzać do zmiany rozstrzygnięcia w postulowanym przez skarżących kierunku.

Przedmiot niniejszego postępowania, przy uwzględnieniu granic zakreślonych rozpoznawanymi apelacjami stron, sprowadzał się do oceny dwojakiego rodzaju roszczeń powoda: żądania zapłaty przez pozwaną równowartości nieruchomości położonej w W., która miała stanowić majątek podlegający rozliczeniu w wyniku pozostawania przez strony wcześniej w związku faktycznym, oraz żądania zwrotu przez pozwaną pożyczki udzielonej przez powoda na zakup ww. nieruchomości. Materialnoprawną podstawą prawną tych roszczeń stanowiły odpowiednio przepisy art. 405 k.c. oraz art. 720 § 1 k.c.

Wyprzedzając kolejne rozważania, właściwym będzie więc już w tym miejscu odnieść się do zarzutu pozwanej, jakoby powód ukształtował powództwo jako wyłącznie związane z bezpodstawnym wzbogaceniem, stąd też zasądzenie przez Sąd I instancji określonej w wyroku sumy tytułem nie wykonania przez nią umowy pożyczki było niedopuszczalne. Tego rodzaju stanowisko apelującej nie przystaje do rzeczywistego stanu rzeczy, a w rezultacie nie można przypisać Sądowi orzekającemu przekroczenia granic żądania pozwu. Wyraźnie bowiem już w pozwie M. B. wskazywał na odmienny charakter dochodzonej należności kształtującej się w kwocie 58.000 zł, która w odróżnieniu od pozostałych żądań pozwu związanych z rozliczeniami korzyści majątkowych uzyskanych przez pozwaną w czasie trwania konkubinatu pomiędzy stronami, miała stanowić sumę pożyczki nie zwróconej jemu przez pozwaną pomimo upływu terminu jej zwrotu oznaczonego w umowie pożyczki na dzień 12 marca 2005 r. (vide: str. 7, 13, 14 pozwu), czego wyrazem stało się zresztą również odmiennie ukształtowane w pozwie roszczenie odsetkowe. Także kolejne pisma

procesowe wyraźnie potwierdzały taki podział roszczeń powoda, wyznaczony odmiennymi zdarzeniami faktycznymi, z którymi wiązał on swe żądania na tle przepisów prawa materialnego (vide: k. 90, 92, k. 108-110). Należy wreszcie przypomnieć, że w judykaturze i doktrynie nie budzi wątpliwości pogląd, iż to podstawa faktyczna powództwa indywidualizuje żądanie i wyznacza jego granice, natomiast inna kwalifikacja prawna przedstawionego pod osąd roszczenia nie jest naruszeniem zakresu orzekania przez sąd o żądaniu powoda.

Przechodząc do szczegółowego omówienia zarzutów formułowanych przez obie strony, Sąd Odwoławczy uznał, iż nie mogły odnieść postulowanego przez nie skutku.

Mianowicie, powód kwestionował zwłaszcza ocenę prawną i ustalenia faktyczne Sądu I instancji w zakresie przyjęcia, że umowa sprzedaży nieruchomości gruntowej położonej w W. oznaczonej jako działka numer (...) zawarta w dniu 11 marca 2003 roku pomiędzy „G.” Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. a pozwaną M. K. była umową pozorną, a czynność prawna w ten sposób ukryta w istocie zmierzała do obejścia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, i jako taka jest nieważna na mocy art. 83 § 1 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c., natomiast pozwana zwalczała nade wszystko ustalenia i ocenę Sądu Okręgowego odnośnie zobowiązania się przez nią ustnie do przeniesienia własności ww. nieruchomości na powoda, po uzyskaniu przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej i zliberalizowaniu w ten sposób sfery nabywania nieruchomości w Polsce przez obywateli krajów Unii Europejskiej.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny, na podstawie stanu zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, pragnie wyrazić akceptację dla stanowiska Sądu pierwszej instancji odnośnie charakteru umowy z dnia 11 marca 2003 r., uzasadniającego zastosowanie art. 83 § 1 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c. Przede wszystkim należy zwrócić powodowi uwagę na rzeczywistą argumentację Sądu Okręgowego, która legła u podstaw takiej a nie innej oceny tego Sądu. Niesłusznie apelujący podnosi jakoby Sąd I instancji nie uwzględnił, iż zawarciu umowy sprzedaży z 11 marca 2003 r. przyświecały względy „optymalizacji podatkowej”, czyli dążenia do uiszczenia mniejszych podatków, co było możliwe dopiero w sytuacji, gdy właścicielem była osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej. Równocześnie z twierdzeń samej strony powodowej wynika, że gdyby nie obowiązywały w tym czasie bariery w nabywaniu nieruchomości w Polsce przez cudzoziemców poprzez obowiązek uzyskania stosownego zezwolenia ministra właściwego do spraw wewnętrznych, to do sprzedaży ww. nieruchomości należącej do ww. spółki prawa handlowego doszłoby na rzecz samego powoda. Na tle zgromadzonego materiału dowodowego wynikało zatem, że łącznie, z obu tych przyczyn doszło do sprzedaży nieruchomości na rzecz M. K., zamiast na M. B..

Ocena dowodów przez Sąd Okręgowy jest w tym zakresie prawidłowa. W apelacji nie zarzuca się zresztą faktycznie Sądowi I instancji dopuszczenia się braku logiki czy błędów w toku rozumowania. Tymczasem skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej - niż przyjął sąd - wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie przez skarżącego. Apelacja pozwanego w zasadzie sprowadzała się właśnie do przedstawienia alternatywnej wersji wydarzeń, a jest to dalece niewystarczające do tego, aby podważyć ocenę dowodów, do której uprawniony był Sąd I instancji w ramach uprawnienia z art. 233 § 1 k.p.c. W judykaturze powszechnie przyjmuje się, że zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać na przedstawieniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, a tylko na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12.04.2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2.04.2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758). Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków

przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.09.2002 r., II KKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139).

Tym niemniej zebrane w sprawie dowody wskazywały dalej wyraźnie, iż faktycznie po zawarciu umowy sprzedaży z dnia 11 marca 2003 r. to powód wykonywał uprawnienia właścicielskie, a pozwana występowała w roli właściciela tylko w teorii. To on w rzeczywistości bowiem decydował o przeznaczeniu i stanie przedmiotowej nieruchomości, w tym jej wynajmie czy sprzedaży jej części. Potwierdzają to dobitnie zeznania M. B., który opisywał, że „Jeżeli się spotykaliśmy w większym gronie czy moich dzieci to pozwana, jeżeli padało jakieś pytanie dotyczące firmy i nieruchomości, to pozwana zawsze odsyłała do mnie, wszyscy wiedzieli, że to należy do mnie” (k. 484). Także na rozprawie w dniu 16 lipca 2012 r. przyznawał, że prowadził sprawę i negocjował sprzedaż części tej nieruchomości firmie (...), pozwana w sprawie tej sprzedaży nie rozmawiała, lecz tylko ona formalnie mogła ją sprzedać, gdyż tylko ona była wpisana do księgi wieczystej (k. 584); że wszystkie warunki umowy dzierżawy były konsultowane z nim, pozwana jedynie podpisywała umowę, nie był on bowiem wpisany do księgi wieczystej, więc nie miał prawa podpisywać umów (k. 586). Powyższe okoliczności potwierdzali także przesłuchani w sprawie świadkowie, których zeznania poddał szczegółowej analizie Sąd I instancji. Innymi słowy z materiału dowodowego w niniejszej sprawie wynikało, że choć na skutek umowy sprzedaży formalnie to pozwana stała się właścicielem nieruchomości, to jednak powód uważał się za faktycznego jej właściciela i pozwana taki stan rzeczy akceptowała.

To zaś prowadzi do konkluzji, że umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 11 marca 2003 r., którą zawarła pozwana jako kupujący była umową pozorną, gdyż w rzeczywistości zostało w ten sposób ukryte faktyczne przejęcie uprawnień właścicielskich względem nieruchomości przez samego powoda. Tymczasem tego rodzaju czynność prawna musiałaby zostać zakwalifikowana jako mająca na celu obejście uregulowań ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz. U. z 1933 r. Nr 24, poz. 202 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w tej dacie. Jak sam powód wszak przekonywał, w tamtym momencie jako cudzoziemiec nie mógł w sposób swobodny nabyć tej nieruchomości położonej w Polsce, a to z uwagi na konieczność uzyskania zezwolenia wydawanego przez ministra właściwego do spraw wewnętrznych. Jak potwierdza z kolei art. 6 ust. 1 ww. ustawy, nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wbrew przepisom ustawy jest nieważne. Reguły nabycia nieruchomości przez obywateli krajów należących do Unii Europejskiej uległy zmianie z dniem 1 maja 2004 r., tj. z dniem przystąpienia Polski do Unii Europejskiej. Słuszna jest zatem w tej sytuacji konkluzja, że zawarcie przedmiotowej umowy sprzedaży, na podstawie której faktycznym właścicielem stawał się powód, czyli cudzoziemiec bez wymaganego zezwolenia, służyło obejściu takich bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.

Trzeba się zgodzić z Sądem Okręgowym, że przy takim ujęciu sprawy nie sposób byłoby przypisać pozwanej bezpodstawnego wzbogacenia kosztem majątku powoda M. B.. Niezaprzeczalnie bowiem właścicielem nieruchomości w W., działka nr (...), od którego w oparciu o taką umowę sprzedaży z 11 marca 2003 r. nabyła ją M. K., nie był powód, lecz „G.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., która zmieniła następnie firmę na „M.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. Wynika stąd, że co najwyżej można tu byłoby mówić o bezpodstawnym wzbogaceniu się przez pozwaną kosztem majątku tej spółki prawa handlowego - osoby prawnej, a nie osoby fizycznej jaką jest M. B.. Nie zmienia tego stanu rzeczy nawet podnoszona w apelacji strony powodowej okoliczność wspólnego podjęcia decyzji przez M. B. z drugim współnikiem spółki prawa polskiego „G.” – H. G., jeszcze przed datą dokonania rzeczonyj transakcji i przed faktycznym podpisaniem dopiero 14 marca 2003 r. umowy sprzedaży udziałów, o zakończeniu prowadzenia wspólnej działalności gospodarczej i uzgodnienia przez nich, że powód przejmie od H. G. wszystkie udziały w „G.” sp. z o.o. w W., natomiast H. G. nabędzie od powoda jego udziały w spółkach mających siedzibę w Niemczech. Nawet gdyby wobec tego przyjąć, jak chce powód (choć z prawnego punktu widzenia tak nie było), że już w dniu 11 marca 2003 r. był on w istocie jedynym współnikiem i członkiem zarządu sprzedającej nieruchomości spółki „G.” sp. z o.o., to i tak w dalszym ciągu majątek będący przedmiotem sprzedaży stanowił majątek tej spółki jako podmiotu posiadającego osobowość prawną, czyli stanowiącego odrębny od powoda byt prawny. Przykładowo zatem to sama spółka odpowiada za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem, którego jako osoba prawna jest jedynym właścicielem i dysponentem. Z tego punktu widzenia trudno tu dostrzec stratę w majątku samego powoda, któremu przysługiwały jedynie udziały w tej spółce, co jest kwestią zupełnie odrębną. Stosownie do przepisów Kodeksu spółek

handlowych nawet wkład wnoszony do spółki na pokrycie udziałów przez wspólników staje się wszak majątkiem samej tej spółki. Co więcej, w niniejszym przypadku przedmiotową działkę gruntu nabyła sama spółka „G.”, już po jej utworzeniu. W rzeczywistości więc ewentualnie to spółka „G.” mogłaby dochodzić zwrotu nienależnie spełnionego świadczenia na rzecz pozwanej.

W rezultacie, jak przyjmował Sąd Okręgowy, także ewentualne zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na powoda prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W. było nieważne, skoro było wynikiem nieważnej czynności prawnej w postaci umowy sprzedaży tego gruntu. W tej sytuacji również nie można przypisać pozwanej bezpodstawnego wzbogacenia kosztem powoda.

Abstrahując jednak od powyższych rozważań prawnych, Sąd Apelacyjny stwierdza, iż także gdyby przychylić się do stanowiska apelującego powoda o skuteczności umowy sprzedaży z 11 marca 2003 r. i ustnego zobowiązania pozwanej do przeniesienia tej nieruchomości następnie na powoda, to wynik sprawy nie uległby zmianie. Jak już ustalono, a czego nie kwestionowała strona powodowa i potwierdzają dowody z dokumentów w postaci umowy pożyczki (k. 35) oraz dowodu wpłaty do kasy spółki „G.” (k. 36), M. K. rzeczywiście zapłaciła cenę 58.000 zł za działkę w W.. Środki na ten cel pochodziły z pożyczki uzyskanej od powoda, do zwrotu której do 12 marca 2005 r. zobowiązała się ona względem pożyczkodawcy, a jej nie zwróconą część w kwocie 46.241,68 zł zasądził Sąd Okręgowy w zaskarżonym wyroku, uwzględniając w tej części żądanie pozwu. W ten sposób powódka stała się właścicielką nieruchomości, która nie należała jednak wcześniej do powoda, lecz wyłącznie do ww. spółki. Kwestię ewentualnego uzyskania jakiejś korzyści majątkowej kosztem powoda bez podstawy prawnej można byłoby zatem w tej sytuacji co najwyżej rozpatrywać na płaszczyźnie wspomnianego już zobowiązania, mającego być uczynionym przez pozwaną w formie ustnej, do przeniesienia na powoda prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w W., a z którego miała się pozwana nie wywiązać. W tym jednak przypadku na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania, co dokładnie strony ustaliły, tj. na podstawie jakiej umowy miało nastąpić owe „przeniesienie”, na jakich warunkach płacowych. Nie ma wszak podstaw do przyjęcia za wykazane, że miałyby to nastąpić w drodze umowy darowizny, skoro M. K. wydatkowała na jej zakup pieniądze pożyczone od powoda, której to zwrotu zresztą w niniejszym procesie się od niej domagał. To powód, który wywodził stąd skutki prawne, powinien był zatem udowodnić w jakiej części i na jakiej podstawie, ewentualnie w zamian za jaką korzyść dla pozwanej, miała ona „przenieść” własność nieruchomości na powoda. Zebrany w sprawie materiał dowodowy tych wątpliwości w żadnej mierze nie usuwa, co uniemożliwia ustalenie o jaką wartość M. K. miała się ewentualnie bezpodstawnie wzbogacić kosztem powoda i samoistnie prowadzić musi do oddalenia takiego powództwa. Gdyby potraktować takie wspólne uzgodnienia stron jako umowę przedwstępną, to nie dość, że jak już stwierdzono istotna treść umowy przyrzeczonej (art. 389 § 1 k.c.) nie została wykazana, to zgodnie z art. 390 k.c. w razie uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej drugiej stronie przysługuje żądanie naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, ewentualnie zawarcia takiej umowy, a takich żądań i dowodów na te okoliczności powód w niniejszej sprawie nie zgłosił.

Można byłoby się jednak zdaniem Sądu Odwoławczego w ogóle zastanawiać, czy aby na pewno niewiarygodne jest stanowisko apelującej pozwanej, że takich ustnych zobowiązań względem powoda nie zaciągała. Poważne wątpliwości w tej mierze powstają bowiem w kontekście treści prawomocnego wyroku tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 31 października 2012 r., sygn. akt I ACa 543/12, którego sentencją wiąże sądy zgodnie z dyspozycją art. 365 § 1 k.p.c. Wspomnianym wyrokiem Sąd Apelacyjny w Szczecinie uznał za bezskuteczną w stosunku do powoda "M." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę sprzedaży i ustanowienia służebności nieruchomości składającej się z zabudowanych działek nr (...), położonej w W., obręb B., gmina D., dla której Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą KW nr (...), a obecnie prowadzi dla niej księgę wieczystą nr (...), zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza H. P., Rep. A nr (...), w dniu 6 lipca 2010 roku pomiędzy M. K. a pozwanymi D. O. i R. O. - w celu zaspokojenia roszczenia powoda wynikającego z zastrzeżonego na jego rzecz w umowie najmu lokalu użytkowego z dnia 1 kwietnia 2003 roku, zawartej pomiędzy M. K. a „G.” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. prawa pierwokupu nieruchomości położonej w miejscowości W., obręb B., gmina D., składającej się z zabudowanych działek nr (...), dla której Sąd Rejonowy w M. Wydział Ksiąg Wieczystych

proceedzi księgę wieczystą nr (...). Wobec tego wyjaśnić trzeba, iż po nabyciu przez M. K. rzeczony nieruchomości gruntowej w W. oznaczonej jako działka nr (...) doprowadzono do jej podziału na działki o numerach: (...), (...) i (...). Skoro zatem, jak wynika z cytowanego wyżej prawomocnego wyroku, w zawartej po kupnie umowie najmu lokalu użytkowego z dnia 1 kwietnia 2003 roku pomiędzy M. K. a „G.” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zastrzeżono na rzecz tej spółki prawo pierwokupu nieruchomości położonej w miejscowości W. co do działek nr (...), to powstaje w ten sposób pewien dysonans z obecnymi twierdzeniami M. B. o ustnym zobowiązaniu się pozwanej do przeniesienia własności tej całej nieruchomości na samego powoda. Z jednej wszak strony, w umowie zastrzeżono prawo pierwokupu na rzecz spółki „G.”, z którego notabene już w dniu 20 listopada 2012 r. skorzystała (k. 819-821), a jednocześnie, pozwana miała się zobowiązać w rozmowach z powodem, że własność tej samej nieruchomości miała zostać przeniesiona na rzecz samego powoda. Ponadto, w zeznaniach złożonych w toku innego postępowania cywilnego (o sygn. akt I C 965/10, którego dotyczył ww. wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 31 października 2012 r., sygn. akt I ACa 543/12), M. B. przyznał, iż w przyszłości miało to być przepisane na dzieci stron (vide: k. 387), w żadnym momencie nie wspominając o ewentualnym innym ustnym zobowiązaniu się pozwanej względem niego. Zmiana tego stanowiska w trakcie niniejszej sprawy (w toku przesłuchania przyznał, iż były takie plany co do przeznaczenia nieruchomości, lecz zrezygnowały z nich strony) może zatem budzić uzasadnione zastrzeżenia. Jeśli zaś chodzi o zeznania świadków potwierdzających wersję powoda o ustnym zobowiązaniu pozwanej do przeniesienia na niego nieruchomości, i ewentualnie później jej części dzieciom po uzyskaniu przez nie pełnoletności, to należało podchodzić do nich ze stosowną dozą ostrożności, skoro sam M. B. zeznał, że „te ustalenia były tylko ustne i odbyły się tylko pomiędzy mną a M. K.” (k. 483).

Powyższa kwestia nie ma jednak znaczenia przesądzającego dla wyniku sprawy, albowiem powództwo w zakresie żądania opartego na bezpodstawnym wzbogaceniu kosztem majątku M. B. w związku z nabyciem przez M. K. nieruchomości w W. podlegało oddaleniu już z tych przyczyn, które zostały szeroko omówione we wcześniejszych rozważaniach. Tym samym bezprzedmiotowy był zarzut apelującego powoda odnośnie błędnego ustalenia przez Sąd I instancji wartości korzyści majątkowej uzyskanej przez pozwaną z tytułu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, albowiem kwestia ta nie miała znaczenia dla kierunku rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Przechodząc zaś do zarzutów apelujących stron odnośnie zasądzonej przez Sąd Okręgowy kwoty 46.241,68 zł jako wyrażającej tę część z udzielonej pożyczki w sumie 58.000 zł, przeznaczonej na zakup ww. nieruchomości, której pozwana dotąd nie zwróciła powodowi, to również i one okazały się nietrafne. Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się uchybień przepisom prawa materialnego i procedury, uznając za udowodnione przez pozwaną dokonania zwrotu pożyczki w części stanowiącej kwotę 11.758,32 zł. Na okoliczność spłat pożyczki M. K. zaoferowała Sądowi w zasadzie tylko dowód w postaci wyciągu z własnego konta bankowego, załączonego do odpowiedzi na pozew, a z którego wynika, iż w dniu 16 stycznia 2008 r. dokonała przelewu bankowego wyrażającego się właśnie w ww. kwocie tytułem zwrotu pożyczki M. B. (k. 133). Dowód tego rodzaju był wystarczający dla przyjęcia, że tego rzędu spłata nastąpiła na poczet właśnie pożyczki z 12 marca 2003 r. Nie sprzeciwia się temu okoliczność, że owa wpłata nastąpiła niemalże trzy lata po upływie terminu zapłaty, gdyż pożyczkobiorca – o ile nie wykonał swego zobowiązania w umówionym terminie – to powinien je wykonać nawet już po jego upływie, i choćby tylko w części. Także samo oznaczenie spłaty w tytule przelewu przy posłużeniu się walutą „EUR” nie dyskwalifikuje takich wniosków Sądu pierwszej instancji. Mogło być to bowiem podyktowane równie dobrze względami praktycznymi, skoro M. B. jest obywatelem niemieckim i stąd jego ojczystą walutę stanowi euro. Nie doszło też do naruszenia przepisów statuujących regułę rozkładu ciężaru dowodu pomiędzy strony procesu cywilnego, co zarzucał powód. Jeśli bowiem twierdził, iż spłata w sumie 11.758,32 zł dotyczyła zupełnie innej pożyczki, powinien był on wykazać jakiego rodzaju inne umowy pożyczek łączyły strony, na jaką sumę i wreszcie w jakiej walucie. Tego rodzaju dowodów M. B. jednak nie naprowadził. W tej sytuacji pozostawało przyjąć, że bez względu na datę przelewu i oznaczenie waluty w jego tytule, spłata w kwocie 11.758,32 zł została dokonana przez M. K. na poczet przedmiotowej umowy pożyczki łączącej strony, która jako jedyna została przez powoda wykazana (k. 35). Z kolei pozwana nie dowiodła, aby dokonała zwrotu tej pożyczki w szerszym zakresie aniżeli ustalił to Sąd pierwszej instancji. Potwierdziła wręcz w uzasadnieniu swej apelacji, że żadnych pokwitowań na dokonanie tych spłat nie posiada. Natomiast samo twierdzenie strony pozwanej nie jest dowodem, gdyż twierdzenie dotyczące istotnej dla

sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c.) (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2001 r., I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44).

Z tych wszystkich względów wyrok Sądu pierwszej instancji uznać należy za w pełni odpowiadający prawu i dlatego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, uwzględniając, iż zwrot kosztów procesu należnych powodowi wyrażał się w kwocie 1.800 zł tytułem zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002r. nr 163 poz. 1348 ze zm.)), a pozwanej – w kwocie 5.400 zł tytułem zastępstwa procesowego (§ 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia), co po wzajemnym skompensowaniu daje sumę 3.600 zł zasądzoną od powoda na rzecz pozwanej.

SSo (del.) W. Buczek-Markowska SSA A. Sołtyka SSA E. Skotarczak