

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Twardowska (spr.)

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska

SO Teresa Zawistowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. O.

przeciwko B. J. i R. J.

o wydanie nieruchomości lub zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Mieście Lubawskim

z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt I C 83/11

1. zmienia zaskarżony wyrok :

a/ w części oddalającej powództwo (pkt 3) i zasądza od pozwanych B. J. i R. J. solidarnie na rzecz powódki Z. O. dodatkowo kwotę 8.000 zł (osiem tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2013r.

b/ w części rozstrzygającej o kosztach procesu (pkt 4) i obniża zasądzoną kwotę 2.300,98 zł do kwoty 1.933,60 zł (jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści trzy złote sześćdziesiąt groszy) ;

c/ w części rozstrzygającej o kosztach sądowych (pkt 5) i w miejsce kwoty 349,06 zł nakazuje pobrać kwotę 978,44 zł (dziewięćset siedemdziesiąt osiem złotych czterdzieści cztery grosze);

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powódki Z. O. na rzecz pozwanych B. J. i R. J. solidarnie kwotę 960 zł (dziewięćset sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję;

4. nakazuje ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Elblągu kwotę 861,36 zł (osiemset sześćdziesiąt jeden złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych za drugą instancję;

5. odstępuje od obciążania powódki pozostałą częścią kosztów sądowych za drugą instancję.

UZASADNIENIE :

Powódka Z. O. domagała się nakazania pozwanym B. i R. J., aby wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony przy ulicy (...) 1 w (...), ewentualnie zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, wskazując na nieważność umowy sprzedaży lokalu stwierdzoną prawomocnym wyrokiem sądu.

Pozwani B. i R. J. wnieśli o oddalenie powództwa w całości, nie kwestionując prawomocnego stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży ani obowiązku zwrotu wartości nieruchomości, wskazywali na sprzedaż lokalu na rzecz osoby trzeciej i tym samym niemożność jego wydania, a ponadto podnosili fakt złego stanu technicznego lokalu, twierdząc że przed sprzedażą dokonali jego remontu za kwotę 10.000 zł, co uzasadnia różnicę w cenach sprzedaży. Podnieśli także zarzut potrącenia kwoty 13.000zł, twierdząc iż powódka nie dokonała na ich rzecz zwrotu kwoty wręczonej przy umowie sprzedaży. Kwestionowali wartość nieruchomości wskazaną przez powódkę.

Wyrokiem z dnia 18 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Nowym Mieście Lubawskim oddalił żądanie nakazania pozwanym B. J. i R. J. wydania nieruchomości powódce Z. O. (punkt 1); zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 września 2010 r. (punkt 2); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 3); zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.300,98 zł tytułem kosztów procesu (punkt 4); nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Nowym Mieście Lubawskim kwotę 349,06 zł tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych – mylnie określonych kosztami procesu (punkt 5) oraz przyznał wynagrodzenie za nieopłaconą pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu na rzecz pełnomocników reprezentujących ją w procesie (punkt 6 i 7).

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej dokonanych przez Sąd pierwszej instancji:

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka Z. O. była właścicielką, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w (...) przy ulicy (...) 1, składającego się z jednego pokoju i kuchni, o powierzchni użytkowej 22,40 m² oraz przynależnej piwnicy o powierzchni 3,94 m², dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Nowym Mieście Lubawskim prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...). W październiku 2005 roku powódka zakupiła okno za kwotę 1.000 zł, które zostało zamontowane w przedmiotowym lokalu, ale w 2006 roku lokal znajdował się w bardzo złym stanie technicznym. Powódka nosiła się z zamiarem sprzedaży przedmiotowego mieszkania i podejmowała czynności zmierzające do sprzedaży.

W dniu 18 października 2006 r. Z. O., B. J. i R. J. w Kancelarii Notarialnej w (...) notariusza R. S. podpisali akt notarialny oznaczony sygnaturą Rep. A Nr(...) – umowę sprzedaży i ustanowienia dożywotniej służebności mieszkania. Przedmiotem umowy była sprzedaż przez powódkę pozwanym opisanej nieruchomości stanowiącej odrębną własność oraz ustanowienie przez pozwanych na rzecz powódki na nieruchomości położonej w N. nieodpłatnie dożywotniej służebności mieszkania. Cenę sprzedaży nieruchomości strony oznaczyły na 13.000 zł i została uiszczona przez pozwanych przed podpisaniem aktu notarialnego. Akt notarialny w całości odczytano. W akcie notarialnym umieszczono klauzulę, iż zgodnie z oświadczeniami stron cena ta została zbawczyńni zapłacona przez nabywców przed podpisaniem aktu. W tym samym dniu Z. O. oraz pozwani złożyli do Urzędu Skarbowego w (...) deklarację o osiągniętych przychodach z odpłatnego zbycia nieruchomości, objętą zryczałtowanym podatkiem dochodowym, gdzie powódka wykazała przychód ze sprzedaży nieruchomości w kwocie 13.000 zł oraz zryczałtowany podatek dochodowy wysokości 1.300 zł, który został uregulowany. Do deklaracji została dołączona informacja uzupełniająca o stanie lokalu w dniu jego zbycia, z której wynikało, że mieszkanie będące przedmiotem sprzedaży było w złym stanie i nadawało się do generalnego remontu.

Sąd ustalił także, że Z. O. nosiła się z zamiarem kupna mieszkania w miejscowości P.. Dokonała wpłaty zaliczki w wysokości 5.000 zł, ale ostatecznie do zawarcia umowy nie doszło z powodu odstąpienia od niej przez sprzedającego

i pieniądze powódce zwrócono. Z kolei – według ustaleń Sądu – pozwani B. J. i R. J. pod koniec 2006 roku dokonali kapitalnego remontu zakupionego mieszkania na kwotę 8.600 zł.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 05 czerwca 2009 r. w sprawie I C (...) Sąd Rejonowy w N. M. L. ustalił, że umowa sprzedaży i ustanowienia dożywotniej służebności mieszkania z dnia 18 października 2006 r. zawarta pomiędzy powódką Z. O., a pozwanymi B. J. i R. J. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) przed notariuszem R. S. w Kancelarii Notarialnej w (...) jest nieważna.

Przedmiotowa nieruchomość została zbyta przez pozwanych w dniu 03 czerwca 2006 r. na rzecz Z. Ł. za kwotę 24.000 zł.

Wskazano na labilne stanowisko powódki co do szeregu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy oraz zaprzeczenie, aby otrzymała zapłaty z tytułu sprzedaży mieszkania. Omawiając zgłoszony przez powódkę na tę okoliczność dowód z zeznań świadków: brata B. K. (1) oraz B. K. (2), Sąd wskazał, że świadkowie nie byli obecni przy umowie sprzedaży, znali jedynie relację powódki, o samym fakcie dokonania sprzedaży dowiedzieli się dopiero kilka miesięcy później, a wobec tego, iż powódka w toku postępowania nie była jednoznaczna i konsekwentna w swoich twierdzeniach nie mogły one być oceniane w oderwaniu od pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego. Sąd odwołał się z kolei do stanowiska pozwanych B. J. i R. J., iż powódka otrzymała kwotę 13.000 zł przed udaniem się do notariusza, uznając że ich twierdzenia mają swoje poparcie w treści § 5 aktu notarialnego umowy sprzedaży oraz zeznań świadka notariusz R. S., iż zadał pytanie, czy strony uregulowały należność i z całą stanowczością twierdził iż akt notarialny przed jego podpisaniem został stronom odczytany i nikt nie zgłaszał do niego zastrzeżeń. W tej kwestii powołano się także na złożoną do Urzędu Skarbowego w (...) deklarację o osiągniętych przychodach z tytułu odpłatnego zbycia nieruchomości oraz opłacony z tego tytułu podatek, jak też dołączoną informację uzupełniającą o stanie lokalu w dniu jego zbycia, z której wynikało, że mieszkanie będące przedmiotem sprzedaży nadawało się do generalnego remontu, a która została napisana przez powódkę i przez nią podpisana. Ponadto podniesiono, że według twierdzeń powódki nie posiadała i nie posiada żadnych oszczędności, a według zeznań świadka B. K. (3) nosiła się z zamiarem kupna mieszkania i z tego tytułu uiściła kwotę 5.000 zł tytułem zaliczki. Wskazano przy tym na brak logicznego uzasadnienia dla twierdzeń powódki co do niewiarygodności wszystkich świadków zeznających w sprawie.

Za sprzeczne z zebraniem materiałem dowodowym uznano również twierdzenia powódki co do dobrego stanu technicznego lokalu, odwołując się w tym zakresie do zgodnych zeznań wskazanych w uzasadnieniu świadków. Wskazano, że brak podstaw do kwestionowania wiarygodności zeznań świadków L. K. i T. K. co do tego, iż Z. O. po zakupie mieszkania na swoje nazwisko dokonywała w nich drobnych remontów, instalowała armaturę oraz dokonała zakupu okna.

W odniesieniu do twierdzeń pozwanych co do poczynionych nakładów na generalny remont Sąd stwierdził, że pozwani nie dysponowali na dzień orzekania żadnymi dowodami w postaci rachunków czy faktur, a przedstawiony na tę okoliczność dowód z zeznań świadka S. S. ocenił jako wiarygodny. Sąd Rejonowy odwołał się do opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości J. S., wskazując że jej przedmiotem było ustalenie wykazu robót wykonanych przez pozwanych w 2006 roku i ich wartości rynkowej, przy czym biegła swoją opinię oparła na zeznaniach świadka S. S., który szczegółowo opisywał zakres prac remontowych wykonywanych w przedmiotowym mieszkaniu. Wskazano, że biegła nie objęła wyceną pomieszczenia sanitarnego pod schodami, bowiem nie było ono przedmiotem sprzedaży, gdyż sanitariat umieszczony jest na korytarzu stanowiący własność wspólną lokatorów i wprawdzie poprawia warunki zamieszkiwania w lokalu, ale nie zwiększa jego wartości. Na tej podstawie ustalono, że wartość nakładów poczynionych na nieruchomość wynosi 8.600 zł, przy czym opinia nie była kwestionowana przez strony w zakresie tezy dowodowej.

Zauważono natomiast, że pełnomocnik Z. O. kwestionował opinię, wskazując iż biegła wycenę sporządziła na 2006 rok, a wartość mieszkania powinna być wyceniona na rok 2012 i w ocenie pełnomocnika wynosi ona 65.850 zł, gdzie po potrąceniu nakładów na remont mieszkania w wysokości 8.600 zł, wartość mieszkania winna wynosić 57.210 zł, uznając taką wartość jako kwotę należnej spłaty. Twierdził również, że wartość mieszkania w 2006 roku wynosiła 27.328 zł. Przywoływano także stanowisko pozwanych, iż powódka może dochodzić od pozwanych kwoty stanowiącej

równowartość mieszkania z momentu dokonania sprzedaży pomiędzy stronami, czyli takiej która była zapłacona i zapisana w akcie notarialnym, a ciężar udowodnienia, że mieszkanie warte było więcej spoczywa na powódce.

Oceniając podstawę prawną żądania Sąd Rejonowy stwierdził, że zastosowanie mają przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia, tj. art. 405 - 414 k.c., gdyż doszło do unieważnienia umowy sprzedaży nieruchomości, a zatem umowa nie wywołała zamierzonych skutków prawnych już od momentu jej zawarcia, z powodu uznania jej za wadliwą. Pomiedzy stronami doszło jednak do spełnienia świadczenia na podstawie nieważnej umowy, tzn. zostało spełnione świadczenie pozbawione podstawy prawnej. Wskazano, że szczególną postacią bezpodstawnego wzbogacenia jest tzw. świadczenie nienależne, które powstaje w wyniku nieistniejącego lub wadliwego stosunku zobowiązaniowego. Świadczeniem nienależnym jest zaś świadczenie spełnione w wykonaniu nieważnej czynności prawnej, która nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W związku z tym stronom przysługują wzajemne roszczenia o zwrot nienależnie wykonanych świadczeń w granicach bezpodstawnego wzbogacenia. Zgodnie z treścią art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany do jego spełnienia lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył lub też jeśli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeśli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Wskazano, że o obowiązku zwrotu świadczenia i formie, w jakiej winien nastąpić zwrot traktują art. 405 k.c. i art. 406 k.c., a zatem kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe do zwrotu jej wartości, a na bezpodstawnie wzbogaconym ciąży obowiązek wydania tego wszystkiego, co uzyskał w zamian za uzyskaną korzyść majątkową w razie jej zbycia, zauważając przy tym, że art. 406 k.c. stanowi rozwinięcie dyspozycji art. 405 k.c. i zakłada zasadę surogacji. Stwierdzono, iż z treści art. 405 i 406 k.c. wynika, iż bezpodstawnie wzbogacony ma obowiązek w pierwszej kolejności dokonać zwrotu korzyści w naturze, jeżeli zwrot w naturze nie jest możliwy, to bezpodstawnie wzbogacony ma obowiązek wydać zubożonemu w drugiej kolejności surogat korzyści pierwotnie uzyskanej. A dopiero gdy nie jest możliwy zwrot tych surogatów, powstaje obowiązek zwrotu wartości korzyści pierwotnie uzyskanej.

Wobec powyższego stwierdzono, że istotnym jest prawidłowe ustalenie, co jest przedmiotem roszczenia restytucyjnego stron, wskazując że w razie zbycia korzyści należy zwrócić to, co zostało uzyskane w zamian za uzyskaną korzyść majątkową, czyli osoba zubożona nie może żądać zwrotu wartości korzyści, lecz zwrotu tego co zostało uzyskane w zamian tej korzyści. Zbycie korzyści pierwotnej zazwyczaj prowadzi do otrzymania w zamian określonej kwoty pieniężnej i osoba wzbogacona powinna zwrócić to, co otrzymała z chwilą surogacji. Uznano, że z chwilą zbycia mieszkania przez pozwanych powódce Z. O. przysługiwało już tylko roszczenie o zwrot tego co w zamian pozwani uzyskali, tj. cena uzyskana ze zbycia mieszkania.

W ocenie Sądu Rejonowego zarówno powódka, jak i pozwani, są podmiotami wzbogaconymi oraz zubożonymi, a tym samym są podmiotami wzajemnie zobligowanymi do określonych świadczeń na swoją rzecz, gdyż powódka Z. O. jest podmiotem zobowiązanym do zwrotu ceny, jaką pozwani zapłacili za przedmiotowe mieszkanie, natomiast pozwani są co do zasady zobowiązani do zwrotu mieszkania będącego przedmiotem umowy lub też do zwrotu jego równowartości. Wskazano, że korzyścią pierwotnie uzyskaną przez pozwanych (korzyścią w naturze) było przedmiotowe mieszkanie, które jednak zostało zbyte przez pozwanych za kwotę 24.000 zł, a zatem pozwani nie mają już możliwości zwrotu korzyści w naturze ze względu na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych (tu omówiono uregulowanie art. 5 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece). Natomiast przedmiotem zwrotu świadczenia nienależnego po stronie powódki jest wartość środków pieniężnych zapłacona przez pozwanych przy zawieraniu umowy sprzedaży z udziałem stron, tj. kwota 13.000 zł i pozwanym przysługuje wobec powódki roszczenie o zwrot wartości sumy pieniężnej uzyskanej przez Z. O. według wartości nominalnej pieniądza. Wskazano, że pozwani zgłosili do potrącenia kwotę odpowiadającą nominalnie wysokości uiszczonej ceny, tj. 13.000 zł.

Sąd pierwszej instancji uznał natomiast, że w zamian za korzyść pierwotnie uzyskaną (tj. mieszkanie) pozwani uzyskali w momencie sprzedaży mieszkania surogat w postaci środków pieniężnych w kwocie 24.000 zł, a zatem teoretycznie zwrotowi podlegać będzie wartość sumy pieniężnej pierwotnie uzyskanej w drodze surogacji, a nie kwota wartości mieszkania na dzień orzekania, jak wnosił pełnomocnik Z. O..

Odwołano się ponadto do regulacji art. 498 k.c., wskazując na skuteczność dokonanego przez pozwanych potrącenia i umorzenia się nawzajem obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Uznano także, że pozwani wykazali, iż poczynili w dobrej wierze nakłady na nieruchomości w wysokości 8.600 zł, zwiększające wartość korzyści w chwili jej wydania i zażądali ich zwrotu.

W tak ustalonym stanie faktycznym i prawnym Sąd Rejonowy oddalił żądanie nakazania pozwanym wydania nieruchomości powódce, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Wyjaśniono, że kwota 2.400 zł powstała w wyniku pomniejszenia kwoty 24.000 zł, którą pozwani otrzymali przy sprzedaży mieszkania (surogat pozwanych za korzyść pierwotnie uzyskaną), o kwotę 8.600 zł (poczynione nakłady) i kwotę 13.000 zł. (zapłaconą przy kupnie mieszkania przez pozwanych, zgłoszoną do potrącenia).

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu wskazano art. 98 k.p.c. , a o wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu przepisy normujące wysokość opłat za czynności adwokackie.

W apelacji od powyższego wyroku powódka Z. O. zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo w pozostałym zakresie, tj. co do różnicy między wartością jej mieszkania a kwotą zasądzoną w wyroku, określając wartość przedmiotu zaskarżenia na 53.800 zł i wyliczając ją od kwoty 57.200 zł – 2.400 zł. Podniesiono zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia poprzez brak wskazania przyczyn odmowy wiarygodności zeznaniom powódki i świadka B. K. (4) co do wartości spornego mieszkania i elementów wpływających na tę wartość, jak też odmowy powołania drugiego biegłego w tym zakresie (pismo pełnomocnika powódki k.360). Skarżąca zarzuciła kłamstwo świadkom zeznającym w sprawie; podnosiła, że przy zakupie mieszkania w 2003 roku zapłaciła kwotę 27.000 zł i 3.000 zł podatku; wskazywała, że biegła wyceniła lokal według cen z 2006 roku na wartość od 17.740 zł do 27.328 zł, a obecnie wartość lokalu wynosi 57.000 zł, czego Sąd Rejonowy nie uwzględnił; zarzucała kłamstwo pozwanym co do przekazania na jej rzecz kwoty 13.000 zł; wskazywała, że pozwani sprzedali lokal za 50.000 zł; zarzucała brak przedstawienia przez pozwanych rachunków na remont lokalu, kwestionowała zasadność potrącenia kwoty 13.000 zł i 8.600 zł z tytułu remontu, twierdząc, że pozwani zbyli lokal za 50.000 zł i to powinno stanowić podstawę ustalenia Sądu; zakwestionował ponadto obciążenie jej kosztami procesu na rzecz pozwanych w kwocie 2.300,98 zł.

Pozwani B. J. i R. J. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była częściowo zasadna.

Zarzuty apelacji dotyczą oddalenia żądania zapłaty ponad kwotę 2.400zł uwzględnioną wyrokiem Sądu pierwszej instancji i generalnie koncentrują się na podważaniu wiarygodności materiału dowodowego przyjętego za podstawę ustaleń faktycznych przez Sąd Rejonowy oraz oceny wysokości bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych, w tym również poprzez kwestionowanie ustalenia co do przekazania powódce kwoty 13.000 zł przy zawarciu nieważnej umowy sprzedaży lokalu. Z treści apelacji i pisma k. 360 wynika, że nie objęto zakresem zaskarżenia rozstrzygnięcia w przedmiocie oddalenia powództwa o wydanie nieruchomości.

W zakresie oceny materiału dowodowego Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów skarżącej sprowadzających się do generalnego przeświadczenia o fałszywych zeznaniach składanych w sprawie przez wszystkich świadków, z wyłączeniem jedynie świadków powołanych przez powódkę – jej braci. W tym zakresie twierdzenie powódki pozostaje w oczywistej sprzeczności ze spójnymi zeznaniami świadków – osób obcych i niepowiązanych z pozwanymi – co do złego stanu technicznego lokalu w okresie poprzedzającym umowę sprzedaży zawartą między stronami w dniu 18 października 2006 r., jak też faktów pozwalających na przyjęcie, że wbrew zaprzeczeniu powódki otrzymała ona w dacie zawarcia tej umowy od pozwanych kwotę 13.000 zł tytułem zapłaty za nieruchomości. Fakt zapłaty tej kwoty poświadczono w umowie, jednak z przyczyn wad oświadczenia woli umowa ta dotknięta jest nieważnością, a zatem

nie obowiązuje domniemanie z art. 244 k.p.c. Sąd Rejonowy prawidłowo jednak ustalił, że okoliczność dokonania zapłaty ceny przez pozwanych wynika także z opisanych okoliczności złożenia w tym samym dniu oświadczenia o stanie lokalu w urzędzie skarbowym, dokonania zapłaty podatku w kwocie odpowiadającej obowiązującemu procentowi ceny sprzedaży (wskazane dokumenty oraz zeznania A. M., pracownicy urzędu skarbowego), jak też podejmowania przez powódkę starań o nabycie innego lokalu i uiszczenia zaliczki na ten cel w kwocie 5.000 zł (zeznania B. K.).

Jednocześnie złożone oświadczenie dla celów podatkowych o stanie lokalu przeczy twierdzeniom skarżącej o nienagannym stanie technicznym lokalu i pozostaje spójne z treścią zeznań świadków. Należy przy tym zwrócić uwagę, że twierdzenia powódki skupiały się zasadniczo wokół urządzenia łazienki i zakupu akcesoriów sanitarnych na jej wyposażenie (potwierdzić to też miały powoływane w apelacji zeznania świadka B. K. (1)), co pozostaje o tyle bez znaczenia dla istoty rozstrzygnięcia w tej sprawie, że – jak jednoznacznie wynika z opinii biegłej J. S. – pomieszczenia sanitarne zostały urządzone pod schodami i nie wchodzi one w skład lokalu, znajdują się bowiem w części wspólnej budynku. Zauważyć także należy, że nieprawdziwe są twierdzenia powódki co do cen sprzedaży lokalu w poszczególnych powoływanych przez nią transakcjach, bowiem – jak wynika z aktów notarialnych umów sprzedaży lokalu znajdujących się w aktach księgi wieczystej – w dniu 24 października 2003 r. powódka nabyła lokal za cenę 12.000 zł, w dniu 29 maja 2009 r. pozwani sprzedali lokal na rzecz Z. Ł. za kwotę 24.000 zł, a w dniu 25 lutego 2010 r. Z. Ł. zbył lokal na rzecz W. M. za kwotę 29.500 zł. Twierdzenie skarżącej o zbyciu przez pozwanych lokalu za kwotę 50.000 zł nie zostało w ogóle wykazane.

Natomiast zasadny był zarzut dotyczący przyjęcia za wiarygodne twierdzeń pozwanych o rozmiarze dokonanego remontu lokalu przy braku przedstawienia jakichkolwiek rachunków na zakup materiałów niezbędnych do remontu, braku przedstawienia lokalu do oględzin, niepowołania w charakterze świadków na okoliczność zakresu remontu lokalu nabywców lokalu ani osoby – córki pozwanych, która miała zamieszkiwać w lokalu po remoncie. Oparcie ustaleń w tym zakresie przez Sąd pierwszej instancji wyłącznie na zeznaniach świadka S. S. i bezkrytyczne uczynienie ich podstawą dla opinii biegłej, której polecono ustalić wartość tych robót według wykazu przedstawionego wyłącznie w zeznaniach świadka, słusznie zakwestionowała skarżąca i w tym zakresie należy uznać, że ocena tego materiału dowodowego przez Sąd pierwszej instancji była dowolna i przekroczyła zasadę dozwolonej swobody uznania Sądu orzekającego ustaloną w art. 233 k.p.c. Zakreślona przez Sąd Rejonowy teza dowodowa zleconej opinii doprowadziła także do ustalenia rynkowej wartości nakładów poprzez odwołanie do wzrostu rynkowej wartości mieszkania pomiędzy ceną 1 m² w najniższym standardzie a ceną 1 m² w podwyższonym standardzie, określonej przez biegłą różnicą 8.600 zł, co w ocenie Sądu pierwszej instancji wykazało wartość dokonanych prac, przekładając się tym samym, według przyjętej przez Sąd Rejonowy metody, na wzrost wartości lokalu, o którą to kwotę pomniejszono cenę uzyskaną następnie z transakcji zawartej przez pozwanych ze Z. Ł.. Jakkolwiek nieudolnie, ale słusznie zwróciła skarżąca uwagę, że już w opinii biegłej sądowej ustalona wartość lokalu nawet przy najniższym standardzie według cen z 2006 roku to kwota 17.740 zł a przy podwyższonym standardzie 27.328 zł. Wprawdzie wartości te nie przekładają się na wartość lokalu wskazywaną przez powódkę w apelacji, ale słusznie podważają podstawy faktyczne i prawidłowość przyjętej przez Sąd pierwszej instancji metody ustalenia wysokości bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanych.

Jak wskazano powyżej w procesie na obecnym etapie – wobec niezaskarżenia wyroku w części oddalającej żądanie nakazania wydania nieruchomości – nie kwestionuje się, że z uwagi na zbycie nieruchomości lokalowej nie jest możliwy zwrot świadczenia w naturze w postaci wydania lokalu, a zatem aktualizuje się dyspozycja art. 405 k.c. in fine – zwrot wartości świadczenia przy uwzględnieniu dyspozycji art. 406 k.c. Zatem obowiązek wydania korzyści po stronie pozwanych obejmuje nie tylko korzyść bezpośrednio uzyskaną, lecz także wszystko, co w razie zbycia, utraty lub uszkodzenia zostało uzyskane w zamian tej korzyści albo jako naprawienie szkody. Przyjęta przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym wyroku metoda ustalenia wartości tej korzyści prowadzi do naruszenia norm powołanych przepisów art. 405 i 406 k.c. i w konsekwencji nieuzasadnionego uprzywilejowania pozwanych, co słusznie podniosła w apelacji powódka.

Należy zatem wyjaśnić, że nieważna czynność prawna, poprzez którą nastąpiło świadczenie, rodzi roszczenie o zwrot tego świadczenia na podstawie ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 – 409 k.c.), ale już nie o zwrot nienależnego świadczenia (art. 410 k.c.). Gdy czynność prawna, poprzez którą nastąpiło świadczenie, jest nieważna, nie powstaje roszczenie o zwrot świadczenia, lecz jedynie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia na ogólnej podstawie z art. 405 k.c. (porównaj: wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 272/06, M. Praw. 2007, nr 2, s. 60; por. także wyrok SN z dnia 11 września 1997 r., III CKN 162/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 31, M. Praw. 1998, nr 3, s. 3). W literaturze (porównaj: Tomasz Sokołowski Komentarz do art. 406 Kodeksu cywilnego, System Informacji Prawnej LEX Omega) wskazuje się, że przepis art. 406 k.c. konstytuuje w istocie roszczenie uzupełniające, które występuje obok roszczenia o bezpodstawne wzbogacenie. Wskazuje na to użycie najpierw zwrotu odnoszącego się do podstawowego roszczenia z art. 405 k.c.: "nie tylko korzyść bezpośrednio uzyskaną", a następnie w dalszej części przepisu określenia odnoszącego się do roszczenia uzupełniającego, a rozpoczynającego się od zwrotu "także wszystko". W konsekwencji jeżeli wzbogacony uzyskał jako surogat wartość niższą od wartości utraconej już korzyści, będzie on zobowiązany do wydania nie tylko tego surogatu, ale całej wartości wzbogacenia, chyba że znajdzie zastosowanie art. 409 k.c. w odniesieniu do utraconej części wartości ponad wartość surogatu. Na tę ostatnią okoliczność w sprawie nie wskazywano, a data zbycia lokalu w toku procesu o ustalenie nieważności umowy sprzedaży, zaledwie na kilka dni przed wyrokiem, wskazuje także na powinność liczenia się przez pozwanych z obowiązkiem zwrotu.

Taka wykładnia powołanych przepisów art. 405 k.c. w powiązaniu z art. 406 k.c. prowadzi do wniosku, że jeżeli zwrotowi podlegać będzie wartość wzbogacenia, to ograniczona jest ona do wysokości doznanego uszczerbku albo uzyskanej przez wzbogaconego korzyści. Odnosić należy przy tym pogląd części przedstawicieli doktryny, iż zwrot następuje do wysokości niższej z tych wartości (A. Ohanowicz, *Niesłuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 93; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania*, 2008, s. 289). Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy, który w wyroku z 24 października 1974 r. (II CR 542/74, OSP 1976, z. 6, poz. 115, z glosą A. Kocha) oraz w wyroku z 19 marca 2002 r. (IV CKN 892/00, LEX nr 54380) wskazał, że ta wartość jest ograniczona wartością tego, co ubyło z majątku zubożonego, i wartością tego, co powiększyło majątek wzbogaconego, a w wypadku nierówności tych wartości, kwota niższa określa wartość bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd Okręgowy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie podziela jednak zastrzeżenia zgłoszone przez inną część przedstawicieli doktryny do takiego stanowiska (porównaj teza 32 i 33 do art. 405 k.c. wskazanego powyżej komentarza w systemie (...)) i za słuszne uważa postulowane poszukiwanie rozwiązania optymalnego, odpowiadającego najlepiej istocie analizowanej instytucji, opowiadając się jednak za koncepcją przyjmującą szeroki zakres sytuacji objętych pojęciem wzbogacenia. Jak wskazała E. Ł., pojawia się tutaj kwestia korzyści płynących z posiadania cudzej rzeczy, zwracając następnie uwagę na korzyść wynikającą z ulepszenia rzeczy, korzystania z cudzej rzeczy lub dobra oraz na tzw. "fruktyfikację" cudzego prawa lub dobra, zaoszczędzenie wydatku oraz uchronienie przed szkodą (por. E. Łętowska, *Bezpodstawne...*, s. 66-72). Za przyjęciem możliwości żądania zwrotu wysokości wyższej wartości przemawia w szczególności sytuacja, w której nastąpiło korzystne zbycie przedmiotu wzbogacenia (por. W. Serda, *Nienależne...*, s. 230). Kolejnym argumentem przemawiającym na rzecz tej szerszej koncepcji są sytuacje związane z nadzwyczajną zmianą stosunków, w wyniku których wzbogacenie może wzrosnąć, zmaleć albo przestać istnieć. W takiej sytuacji nietrafne byłoby dopuszczenie do obniżenia wysokości świadczenia, ponieważ prowadziłoby to w istocie do swoistej "legalizacji wzbogacenia" i zatrzymania części korzyści uzyskanej kosztem zubożonego, godząc w podstawy instytucji bezpodstawnego wzbogacenia" (tak E. Drozd, glosa do postanowienia SN z 26 listopada 1992 r., III CZP 144/92, OSP 1993, z. 11, s. 215). Zauważa się także, że porzeczenie na niższej wysokości stanowić może swoistą zachętę do sięgania po cudzą rzecz z korzyścią znacznie przewyższającą jej wartość, a następnie zapłacenia tylko tej wartości z pozostawieniem sobie całego "zysku" osiągniętego w wyniku takiego postępowania.

Przyjmuje się przy tym, że jeżeli zwrot nie następuje w naturze, miarodajną chwilą ustalenia wartości wzbogacenia jest chwila podniesienia roszczenia (tak A. O., (...) *prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 497 i n.), ale w doktrynie i judykaturze wskazuje się także, jako miarodajną dla ustalenia wysokości wzbogacenia, chwilę powstania wzbogacenia, datę wytoczenia powództwa albo moment utraty przedmiotu wzbogacenia. Jednak gdy zwrot następuje w pieniądzu, należy uwzględnić ceny z chwili wyrokowania (tak Z. R., A. O., *Zobowiązania*, 2008, s. 290).

Zarzuty apelacji powódki nawiązywały do przedstawionej koncepcji wykładni przepisów art. 405 i 406 k.c. i Sąd Okręgowy w całości je podzielił, uznając tym samym za wadliwą i naruszającą wskazane zasady metodę ustalenia wartości uzyskanej przez pozwanych korzyści przyjętą przez Sąd pierwszej instancji.

W konsekwencji w toku postępowania apelacyjnego przeprowadzono dowód opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości lokalu będącego przedmiotem umowy sprzedaży zawartej przez strony w dniu 18 października 2006 r. według cen aktualnych obecnie na rynku nieruchomości a według stanu technicznego lokalu na dzień zawarcia umowy, tj. jako lokalu do generalnego remontu – stanu opisywanego w zeznaniach świadków. W opinii z dnia 29 kwietnia 2013 r. biegły sądowy A. D. wskazał, że wartość rynkowa prawa odrębnej własności lokalu według tych kryteriów wynosi 23.400 zł (opinia k. 411 – 422). Strony nie zakwestionowały tej opinii.

Tak ustalona kwota wyznaczała wartość korzyści uzyskanej przez pozwanych w wyniku nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej w sytuacji niemożności wydania korzyści w naturze i określała wysokość kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz powódki. Od kwoty 23.400 zł należało jednak stosownie do podniesionego przez pozwanych zarzutu i wykazania okoliczności przekazania kwoty 13.000 zł w dacie umowy, potrącić tę kwotę, co dawało wartość należnego na rzecz powódki świadczenia w kwocie 10.400zł (23.400 zł – 13.000 zł). Ponieważ wyrokiem Sądu Rejonowego zasądzono na rzecz powódki kwotę 2.400 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 06 września 2010 r. i w tym zakresie wyrok jest prawomocny, dokonując zmiany na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 405 k.c. zasądzono na rzecz powódki dodatkowo kwotę 8.000 zł, odpowiadającą różnicy należnego świadczenia i świadczenia już zasądzonego (10.400 zł – 2.400 zł). O ustawowych odsetkach od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., przyjmując za datę wymagalności świadczenia dzień wydania wyroku przez Sąd odwoławczy, w związku z dokonaniem ustalenia wartości prawa do lokalu – wysokości bezpodstawnego wzbogacenia – według cen z kwietnia 2013 roku.

W pozostałym zakresie apelację jako bezzasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c., gdyż powódka nie wykazała, aby wartość bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego przez pozwanych jej kosztem przekroczyła ustaloną przez Sąd Okręgowy kwotę.

O kosztach procesu i kosztach sądowych za obie instancje Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. (i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), przyjmując, że powódka wygrała proces w około 20 %. W konsekwencji za pierwszą instancję zmieniono także zaskarżony wyrok w zakresie tych rozstrzygnięć, gdyż tytułem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanych przypadła od powódki kwota 1.933,60zł (2.417 zł opłata za czynności pełnomocnika x 80 % wygrana pozwanych), a z tytułu kosztów sądowych od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa podlegała pobraniu kwota 978,44 zł (4.892,21 x 20 % przegrana pozwanych). Za drugą instancję analogicznie tytułem kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanych przypadła kwota 960 zł (1.200 zł opłata za czynności pełnomocnika x 80 % wygrana pozwanych), a z tytułu kosztów sądowych od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa podlegała pobraniu kwota 861,36 zł (/2.500 zł opłata od apelacji + 1.806,77 zł koszt opinii/ x 20 % przegrana pozwanych). Z uwagi na szczególną sytuację majątkową i życiową powódki Sąd Okręgowy odstąpił od obciążania jej pozostałą częścią nieuiszczonych kosztów sądowych na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Nie zgłoszono wniosku o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu stosownie do wymogu art. 109 § 1 k.p.c. i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz.1348 ze zm.).