

Sygn. akt VIII Ca 276/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marek Lewandowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Małgorzata Kończal
Protokolant:	st. sekr. sąd. Izabela Bagińska

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. S.**

przeciwko **J. W. i A. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Grudziądzu

z dnia 19 lutego 2014 r.

sygn. akt I C 476/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 300,-zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

VIII Ca 276/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Grudziądzu w sprawie z powództwa K. S. przeciwko J. W. i A. B. o zapłatę:

1. zasądził os pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.800,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

2. oddalił powództwo w pozostałej części,

3. zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie 1.164,26,-zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy ustalił w pierwszej kolejności, że pozwani byli współwłaścicielami niezabudowanej nieruchomości położonej w S. o pow. 2,5 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Grudziądzu prowadzone są księgi wieczyste (...). Pod koniec sierpnia 2010 r. pozwany m.in. w internecie dał ogłoszenie o zamiarze sprzedaży tej nieruchomości. W związku z tym ogłoszeniem zgłosił się syn powódki, który poinformował, że powódka ma zamiar kupić tę nieruchomość, którą następnie ma zbyć na jego rzecz. Powódka wspólnie z synem zaznaczyli, że umowę sprzedaży chcieliby zawrzeć w 2011 roku, a do czasu sprzedaży zaproponowali zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości. Pozwany - w imieniu swoim i pozwanej - wyraził na to zgodę. W związku z tymi ustaleniami pozwani rozwiązali umowę dzierżawy z poprzednim dzierżawcą oraz 15 sierpnia 2010 r. zawarli z powódką umowę dzierżawy nieruchomości na okres jednego roku. Czynsz dzierżawny został określony na kwotę 1.200 zł. W § 8 umowy ustalono, że dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na budowę i urządzenie nieruchomości. Z kolei w § 10 wskazano, że dzierżawca będzie pobierał tzw. płatności obszarowe. Nieruchomość została wydana powódce z chwilą zawarcia umowy dzierżawy.

Po drugie, Sąd I instancji wskazał, że przed końcem okresu, na jaki została zawarta umowa dzierżawy między stronami, tj. 6 sierpnia 2011 r., pomiędzy stronami została zawarta przedwstępna umowa kupna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 40.000 zł, zaś tytułem zadatku powódka wpłaciła pozwanym kwotę 2.000 zł. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego określono do 31 grudnia 2011 r. Jednak 20 grudnia 2011 r. strony zawarły pierwszy aneks do umowy przedwstępnej, w której obniżono cenę sprzedaży do kwoty 35.500 zł oraz ustalono nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 28 lutego 2012 r. W związku z zawarciem tego aneksu do umowy powódka przekazała pozwanym kwotę 6.000 zł tytułem zaliczki. Do podpisania aneksu doszło na skutek prośby powódki, która twierdziła, że przed podpisaniem aktu notarialnego konieczne jest przeprowadzenie prac geodezyjnych oraz że koszty te winny obciążać sprzedających. Ponieważ sprzedającym zależało na sprzedaży nieruchomości, wyrazili oni zgodę na przeprowadzenie tych prac i obniżenie ceny sprzedaży ziemi o kwotę 2.500,-zł, stanowiącą połowę kosztów prac geodezyjnych. W związku z tymi uzgodnieniami powódka wspólnie z synem zlecili prace geodezyjne geodetom A. i. A. K.. Chodziło o dokonanie nowych pomiarów działek, odszukanie wszystkich granic; geodeta zaproponował też - za oddzielną opłatą - połączenie geodezyjne działek, na co syn powódki wyraził zgodę. Prace geodezyjne zostały wykonane wiosną 2012 r. Wynagrodzenie w 2-ch ratach w kwocie łącznej 6.000 zł zapłaciła powódka. Te prace nie były konieczne do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie notarialnej. Przeprowadzenia tych prac nie wymagał również od powódki bank, który miał udzielić jej kredytu na zakup nieruchomości.

Sąd a quo ustalił także, że na skutek kolejnej prośby powódki, uzasadnianej problemami z uzyskaniem kredytu, doszło do zawarcia między stronami drugiego aneksu do umowy przedwstępnej, w którym określono termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 30 czerwca 2012 r. Pozwany przed upływem wyznaczonego terminu kilkakrotnie rozmawiał telefonicznie z synem powódki, który twierdził, że ma ona nadal problemy z uzyskaniem kredytu. Pozwany poinformował wówczas rozmówcę, że wyznacza powódce ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 15 października 2012 r. Strony nie zawarły jednak w tym zakresie umowy w formie pisemnej.

Ponadto Sąd Rejonowy zauważył, że w połowie września 2012 r. świadek K. K. znalazł w internecie ogłoszenie pozwanego o sprzedaży nieruchomości. W trakcie rozmowy z pozwanym dowiedział się od niego, że została zawarta między stronami umowa przedwstępna, która wiąże je do połowy października 2012 r. Po upływie tego terminu K. K. ponownie skontaktował się telefonicznie z pozwanym. Po oględzinach nieruchomości 2 listopada 2012 r. pozwani zawarli ze świadkiem umowę sprzedaży nieruchomości za cenę 53.000 zł. Przed sprzedażą nieruchomości pozwany kontaktował się z synem powódki, który zapewniał go, że powódka ma pieniądze i chce zawrzeć umowę, ale ostatecznie nie zdecydowała się ona na podpisanie umowy.

W ustaleniach Sądu I instancji nie zabrakło informacji, że powódka uprawiała ziemię dwa sezony. W pierwszym sezonie na podstawie umowy dzierżawy, zaś w drugim - bezumownie, bowiem w trakcie tego sezonu miało dojść do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży nieruchomości. W trakcie użytkowania powódka dokonywała oprysków, prac polowych, łącznie z nawożeniem i obsianiem żytem wczesną jesienią 2012 r. Plonów jednak nie zebrała.

Przed przystąpieniem do właściwych rozważań Sąd Rejonowy zaznaczył, że za niewiarygodne uznał zeznania powódki i jej syna R. B. w tej części, gdy osoby te twierdziły, iż strony uzgodniły ostateczny termin zawarcia aktu notarialnego do końca 2012 r. W tym zakresie – zdaniem Sądu a quo - zeznania pozwanych zasługiwały na wiarę. Zdaniem tego Sądu jednostronnie wyznaczony przez pozwanego termin zawarcia aktu notarialnego do 15 października 2012 r., pomimo że nie został sporządzony w formie pisemnej był wiążący dla obydwu strony.

W konkluzji tej części rozważań Sąd I instancji stwierdził, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala przyjąć, że to z winy powódki nie doszło do zawarcia umowy w tym terminie. W opinii tego Sądu, wobec niewykonania zobowiązania przez powódkę - stosownie do art. 394 § 1 k.c. - nie przysługuje jej roszczenie o zwrot zadatku w kwocie 2.000 zł. Nie jest także zasadne jej roszczenie o zwrot nakładów na ziemię w postaci uprawy, opryskiwania, nawożenia, obsiania wczesną jesienią 2012 r.

Co do wydatków na geodetę, to Sąd Rejonowy zauważył, że strony uzgodniły, że poniosą je po połowie. Miały one wynosić 5.000 zł, czego wyrazem było obniżenie ceny sprzedaży do 37.500 zł. Dalsza kwota 1.000 zł została poniesiona z uwagi na połączenie działek przez geodetę bez umowy w tym zakresie z pozwanymi. Natomiast jeśli chodzi o roszczenie pozwanych przeciwko powódce o odszkodowanie za używanie przez nią ziemi w 2012 r., to Sąd ten uznał, że należna pozwanym z tego tytułu suma odpowiada wysokości czynszu dzierżawnego, tj. kwocie 1.200 zł. Sąd a quo uznał również, że powódce przysługuje od pozwanych roszczenie o zwrot zaliczki w kwocie 6.000 zł, pomniejszonej o wpłatę w kwocie 3.500 zł.

Na podstawie przedstawionych ustaleń Sąd Rejonowy doszedł do następujących wniosków. Po pierwsze, uznał on, że powódce przysługuje zwrot kwoty 6.000 zł tytułem wpłaconej zaliczki oraz 2.500 zł tytułem rozliczenia kosztów wynagrodzenia geodetów. Po drugie, od sumy tych kwot należy odjąć 3.500 zł – zwróconych już powódce przez pozwanych oraz 1.200 zł, stanowiącej równowartość czynszu dzierżawnego za 2012 r. a zgłoszonej tytułem potrącenia wzajemnych wierzytelności. W rezultacie – w ocenie Sądu I instancji - roszczenie powódki było uzasadnione do kwoty 2.800 zł, zaś dalej idące powództwo podlegało oddaleniu.

Natomiast o kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł stosownie do art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, która zaskarżyła wyrok w punkcie 1 i 3. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 405 i n. k.c. poprzez pominięcie przez Sąd I instancji, że pozwani bezpodstawnie wzbogacili się kosztem powódki o co najmniej 2.500,-zł; w konsekwencji przyjęcie przez ten Sąd, że pozwani mają obowiązek zapłacić powódce jedynie 2.500,-zł z wydanej przez nią kwoty 6.000,-zł na geodetów.

W oparciu o powyższy zarzut skarżąca wniosła o:

- 1) zmianę punktu 1 wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 5.300,-zł z ustawowymi odsetkami od 29 listopada 2012 r. do dnia zapłaty w miejsce zasądzonej kwoty 2.800,-zł oraz w związku ze zmianą punktu 1 zmianę punktu 3 wyroku poprzez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwoty 68,10,-zł w miejsce zasądzonej kwoty 1.164,26,-zł,
- 2) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwani domagali się jej oddalenia i zasądzenia od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, iż przyjęte przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne były prawidłowe. Sąd Okręgowy podziela te ustalenia i przyjmuje za swoje, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia. W związku z tym nie istniała już potrzeba ich szczegółowego powtarzania (por. postanowienie SN z dnia 19 czerwca 2013 r., I CSK 156/13, LEX nr 1365587).

Przechodząc natomiast do kwestii stricte merytorycznych, wskazać należy, iż w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji dokonał właściwej subsumpcji przepisów prawnych pod ustalony stan faktyczny i z powyższego wyciągnął prawidłowe i w pełni uzasadnione wnioski. Sformułowany w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. art. 405 k.c. i nast. nie zasługuje na uwzględnienie.

Szczegółową ocenę merytoryczną tego zarzutu należy poprzedzić rozważaniami o charakterze ogólnym. Na wstępie nie sposób przeoczyć, że zgodnie z art. 405 k.c., 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.

Tradycyjnie – w piśmiennictwie i judykaturze - przyjmuje się, że zobowiązanie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia powstaje w razie spełnienia następujących przesłanek: wzbogacenia, zubożenia, związku między wzbogaceniem i zubożeniem oraz braku podstawy prawnej wzbogacenia (vide: wyrok SN z 13 czerwca 2001 r., II CKN 507/2000, LexisNexis nr 352690, OSP 2002, nr 1, poz. 3 z glosą M. Nazara oraz z glosą M. Pyziak-Szafnickiej, OSP 2002, nr 11, poz. 140; wyrok SN z 19 lutego 2002 r., IV CKN 786/2000, LexisNexis nr 388715). Panuje zgodnie zapatrywanie, że podstawową przesłanką powstania zobowiązania z bezpodstawnego wzbogacenia jest uzyskanie korzyści. W piśmiennictwie podkreśla się, że chodzi wyłącznie o korzyść o charakterze majątkowym. Korzyścią majątkową jest przede wszystkim zwiększenie aktywów - nabycie prawa majątkowego: własności (także sumy pieniężnej) - choćby jego wartość rynkowa była zerowa - ograniczonego prawa rzeczowego lub wierzytelności. Korzyścią majątkową jest również zmniejszenie szeroko rozumianych obciążeń majątku wzbogaconego.

Jak trafnie dostrzeżono w literaturze korzyść może także polegać na umocnieniu (np. uzyskanie lepszego miejsca hipotecznego) lub rozszerzeniu istniejącego prawa. Korzyścią może być również wzrost wartości rzeczy, np. w wyniku dokonania ulepszeń (np. nakładów użytecznych). Jeżeli ulepszenie jest wynikiem wykonania usługi, wówczas korzyść może wyrażać się także w zaoszczędzonym wydatku, pod warunkiem że wydatek taki był obiektywnie potrzebny. O zaoszczędzeniu wydatku na usługę można mówić tylko wtedy, gdy była ona obiektywnie potrzebna wzbogaconemu i - przy braku usługi - wydatek musiałby zostać poniesiony. **Odbiorca świadczenia w postaci usług nie może być narażony na konieczność „zapłaty” za coś, czego nie potrzebował** (zob. W. Dubis, w: Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego, teza 23 do art. 405).

Przenosząc powyższe rozważania o charakterze ogólnym na grunt rozpatrywanej sprawy należy podkreślić, że powódka nie udowodniła w żaden sposób, że pozwani bezpodstawnie wzbogacili się jej kosztem. Jak trafnie przyjął Sąd a quo sprzedaż przez pozwanych nieruchomości K. K. nie wymagała przeprowadzenia prac geodezyjnych. Poniesienie przez powódkę wydatków na te prace nie prowadziło zatem do powstania korzyści w majątku pozwanych, polegającej na zaoszczędzeniu przez nich wydatków. Wydatek ten nie musiał zostać poniesiony przez pozwanych przed sprzedażą nieruchomości. Okoliczność, że pozwani – w przypadku zbycia nieruchomości powódce - wyrazili zgodę na obniżenie ceny nieruchomości nie oznacza, że wzbogacili się jej kosztem, sprzedając nieruchomość osobie trzeciej.

Reasumując, powódka, na której spoczywał ciężar dowodu w rozumieniu art. 6 k.c., nie wykazała wszystkich przesłanek odpowiedzialności pozwanych z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. O ile wykazała, że jej majątek uległ zubożeniu w związku z niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej, o tyle nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność, że pozwani uzyskali jej kosztem korzyść majątkową w kwocie 2.500,-zł oraz związku między jej zubożeniem a wzbogaceniem pozwanych.

Z tych powodów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji w punkcie 1 (pierwszym). O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 i 108 § 1 k.p.c. w zw. § 6 pkt 3 i § 13 ust. 1 pkt 1 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 (tj. Dz. U. z 2014, poz. 461). W skład kosztów wchodzi wynagrodzenie adwokata w kwocie 300,-zł.