



WYROK  
W IMIENIU  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2007r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie Wydział I Cywilny w składzie(...)  
po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2007r. w Częstochowie na rozprawie  
sprawy z powództwa Adama Żuchowicza  
przeciwko pozwanej Gminie Ogrodzieniec

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy Ogrodzieniec na rzecz powoda Adama Żuchowicza kwotę 224 598,68 zł (dwieście dwadzieścia cztery tysiące pięćset dziewięćdziesiąt osiem złotych sześćdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami w wysokości 30 % w stosunku rocznym od dnia 2 kwietnia 2001 roku do dnia 14 grudnia 2001 roku, w wysokości 20 % od dnia 15 grudnia 2001 roku do dnia 24 lipca 2002 roku, w wysokości 16 % od dnia 25 lipca 2002 roku do dnia 31 stycznia 2003 roku, w wysokości 13 % od dnia 1 lutego 2003 roku do dnia 24 września 2003 roku, w wysokości 12,25 % od dnia 25 września 2003 roku do dnia 9 stycznia 2005 roku, w wysokości 13,5 % od dnia 10 stycznia 2005 roku do dnia 14 października 2005 roku, w wysokości 11,5 % od dnia 15 października 2005 roku i dalszymi odsetkami ustawowymi w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty;
2. oddała powództwo w pozostałej części;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 20 200,12 zł (dwadzieścia tysięcy dwieście złotych dwanaście groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Częstochowie od powoda z zasądzanego świadczenia kwotę 2 434,50 zł (dwa tysiące czterysta trzydzieści cztery złote pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 6 095,63 zł (sześć tysięcy dziewięćdziesiąt pięć złotych sześćdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;

6. orzeka obowiązek zwrotu przez powoda na rzecz pozwanej kwoty 48 000 zł (czterdzieści osiem tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami w wysokości 30 % w stosunku rocznym od dnia 2 kwietnia 2001 roku do dnia 14 grudnia 2001 roku, w wysokości 20 % od dnia 15 grudnia 2001 roku do dnia 24 lipca 2002 roku, w wysokości 16 % od dnia 25 lipca 2002 roku do dnia 31 stycznia 2003 roku, w wysokości 13 % od dnia 1 lutego 2003 roku do dnia 24 września 2003 roku, w wysokości 12,25 % od dnia 25 września 2003 roku do dnia 9 stycznia 2005 roku, w wysokości 13,5 % od dnia 10 stycznia 2005 roku do dnia 14 października 2005 roku, w wysokości 11,5 % od dnia 15 października 2005 roku i dalszymi odsetkami ustawowymi w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty.

## Uzasadnienie

Powód Adam Żuchowicz w pozwie z dnia 12 listopada 2001 roku wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Ogrodzieniec kwoty 314 302,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2001 roku. Ponadto wniósł o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że zawarł z pozwaną Gminą Ogrodzieniec umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w Ogrodzieńcu - Centurii zabudowanej obiektami ośrodka kolonijnego. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w formie notarialnej w terminie do dnia 30 listopada 1997 roku. Uzgodniona cena wynosiła 70 000 zł plus VAT, a jej płatność została rozłożona na cztery raty. Powód pierwszą ratę w wysokości 10 000 zł uiszczył w dniu zawarcia umowy przedwstępnej. Wydanie przedmiotu umowy nastąpiło niezwłocznie po zawarciu tej umowy. Powód, za wiedzą i zgodą pozwanej, przystąpił do adaptacji obiektów do celów prowadzenia ośrodka jeździeckiego. Ponieważ obiekty były w wysokim stopniu zdewastowane w pierwszej kolejności wykonywał niezbędne roboty remontowo- budowlane.

Zakres niezbędnych robót remontowo - budowlanych okazał się tak duży, że przerastał możliwości finansowe powoda. Aby umożliwić mu podołanie trudnościom, a zarazem nie stracić jedynej osoby zainteresowanej nabyciem nieruchomości przynoszącej straty, pozwana zdecydowała się zaakceptować proponowane przez powoda zmiany do umowy. Aneksem z dnia 4 kwietnia 1997 roku strony wyeliminowały ciążący na powodzie obowiązek zapłaty VAT - u, a następnie aneksem z dnia 17 grudnia 1997 roku przesunęły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 lipca 2000 roku oraz rozłożyły płatność ustalonej ceny na 31 rat.

W 1999 roku nowy zarząd pozwanej Gminy uznał, że umowa łącząca ją z powodem jest nieważna i jako taka jej nie wiąże. Wezwał powoda do zwrotu nieruchomości w terminie do dnia 15 października 1999 roku. Powód zwrócił nieruchomość w dniu 14 listopada 2000 roku. W dniu 6 września 2001 roku nieruchomość została sprzedana innemu nabywcy za cenę w kwocie 115 080 zł. Powód wezwał pozwaną do zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomość, oszacowanych przez rzeczoznawcę działającego z jego zlecenia na kwotę 272 169,98 zł. Ponieważ pozwana odmówiła zapłaty tej kwoty, przedstawiając powodowi do potrącenia należność z tytułu bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości na kwotę 370 501,10 zł oraz żądając zapłaty zaległości podatkowych w kwocie 38 518,40 zł, powód zmuszony jest dochodzić tej należności na drodze sądowej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Poniosła, że umowa zawarta z powodem była nieważna, bowiem została zawarta bez zachowania wymaganej prawem procedury przetargowej i w celu obejścia prawa. Sporządzona została w zwykłej formie pisemnej zamiast w formie aktu notarialnego, a pozwana nie była przy dokonywaniu tej czynności należycie reprezentowana. Pozwana zakwestionowała także wysokość poczynionych przez powoda nakładów i wskazała, że uiszczoną przez powoda kwotę 76 300 zł zaliczyła na poczet należnych

od powoda podatków, oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Z ostrożności procesowej podniosła zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami przysługującymi jej od powoda oraz zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 24 marca 2004 roku Sąd Okręgowy w Częstochowie zasądził od pozwanej Gminy Ogrodzieniec na rzecz powoda Adama Żuchowicza kwotę 272 598,68 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2001 roku, oddalając powództwo w pozostałej części, oraz orzekł o kosztach procesu.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd I instancji podał, że na zasądzoną na rzecz powoda kwotę składają się: kwota 234 817,58 zł tytułem rozliczenia z nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w Ogrodzieńcu Centurii oraz kwota 37 781,60 zł tytułem zwrotu części uiszczonej ceny. Sąd ustalił, że umowę zerwała pozwana Gmina, a zatem obowiązana jest do zwrotu powodowi, z mocy § 3 pkt 3 umowy przedwstępnej, „poniesionych nakładów” . Wysokość tych nakładów Sąd ustalił przyjmując średnią pomiędzy wartościami wyliczonymi przez biegłych Jana Konowalczuka i Marcina Pilarskiego. Jednocześnie przyjął, że pozwanej nie należy się żadne wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, gdyż nie przewidywała tego łącząca strony umowa. Nadto nie uwzględnił zarzutu przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 2 marca 2005 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 1667/04 Sąd Apelacyjny w Katowicach oddalił apelację pozwanej od powyższego rozstrzygnięcia. Sąd ten podzielił ustalenia poczynione przez Sąd I instancji i dokonaną przez niego ocenę prawną. Podkreślił, że posiadanie nieruchomości opierało się na umowie stron, mocą której właściciel oddał nieodpłatnie innej osobie w posiadanie swoją nieruchomość, godząc się na to, aby ta osoba korzystała z niej, nie zastrzegając wynagrodzenia, zatem przepisy art. 225 kc i art. 226 kc nie znajdują w sprawie zastosowania. Podstawą rozliczenia stron jest umowa z dnia 21 marca 1997 roku. Skoro umowa przewidywała zwrot poniesionych nakładów, brak jest podstaw prawnych do różnicowania roszczeń powoda wynikających z poniesienia nakładów koniecznych i innych nakładów, w tym użytecznych, czy nawet ulepszających rzecz, lub dostosowujących ją do sposobu przeznaczenia, z uwagi na który powód zamierzał nabyć własność tej nieruchomości. Zostały one prawidłowo ustalone na kwotę 234 817,58, jako średnia wartość nakładów, szacowanych przez obu biegłych.

Ukształtowany w ten sposób pomiędzy stronami stosunek, polegający na bezpłatnym oddaniu powodowi przedmiotowej nieruchomości do korzystania i inwestowania w nią najbliższy wydaje się co do jego charakteru prawnego do przewidzianego w art 710 kc stosunku użyczenia. Powód mógł zatem używać nieruchomości w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu i powinien ponosić koszty utrzymania rzeczy (w tym należne podatki). Za trafne uznał zatem Sąd Apelacyjny nie uwzględnienie zarzutu potrącenia należności powoda z należnością pozwanej określaną jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez powoda z tej nieruchomości. Podzielił także stanowisko Sądu Okręgowego co do zarzutu przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2005 roku wydanym w sprawie o sygn. akt V CSK 8/05 Sąd Najwyższy na skutek wniesienia skargi kasacyjnej przez pozwaną uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Najwyższy przesądził trafność podstawowej zasady przyjętej przez Sądy orzekające w sprawie tj., że do rozliczenia stron z poczynionych przez powoda nakładów na nieruchomości pozwanej i do korzystania z tej nieruchomości przez powoda ma zastosowanie umowa, na podstawie której powodowi przekazano nieruchomości w posiadanie. Konsekwencją przyjęcia tej zasady jest stwierdzenie, że przepisy regulujące rozliczenia pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem (tzw. roszczenia uzupełniające), zawarte w art. 224 - 229 kc, wchodzić mogą w grę posiłkowo, czyli dopiero wtedy, kiedy spornych kwestii nie reguluje umowa. Zasadniczą kwestią pozostaje więc ustalenie treści zawartej przez strony umowy, czasu jej obowiązywania oraz tego, jakie nakłady i kiedy zostały poczynione przez powoda na nieruchomości pozwanej. Sąd Najwyższy przesądził jednocześnie ważność tej umowy przyjmując, że nie wymagała ona szczególnej formy, a zgoda na jej zawarcie została wyrażona przez uprawniony organ pozwanej w drodze podjęcia stosownej uchwały. Za nietrafny uznał Sąd Najwyższy także podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Aprobując stanowisko Sądów orzekających w sprawie co do metody obliczenia wysokości kwoty należnej powodowi z tytułu poniesionych nakładów Sąd Najwyższy zauważył, że brak jest pełnej jasności co do ostatecznej treści § 3, w szczególności co do tego, czy wersja ustalona w aneksie do umowy z dnia 17 grudnia 1997 roku odnosi się tylko do ustępu pierwszego tego paragrafu, czy też, jak może sugerować dosłowne brzmienie aneksu, do całego § 3 umowy. Nadto od dnia 15 października 1999 roku umowa przestała obowiązywać i przestały obowiązywać przewidziane w niej zasady użytkowania nieruchomości przez powoda. Roszczenia stron powstałe po tym okresie należy więc badać w świetle uregulowań kodeksowych art. 224 § 2 kc, art. 225 kc i art. 226 kc. Sąd Najwyższy uchylił zatem zaskarżony wyrok celem przeprowadzenia analizy stron z uwzględnieniem okresu po rozwiązaniu umowy do chwili zwrotu nieruchomości, tj. do dnia 14 listopada 2000 roku.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2006 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 593/06 Sąd Apelacyjny w Katowicach uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 29 marca 2004 roku w punktach 1 i 3-5 i w tym zakresie przekazał sprawę temu Sądowi do rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazał, że w sprawie pozostały do ustalenia następujące okoliczności:

1. czy aneksem nr 1/1 z dnia 17 grudnia 1997 roku zmieniono cały § 3 przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 21 marca 1997 roku i nadano mu treść jak w aneksie, czy też wbrew literalnemu brzmieniu ustępu 2 aneksu strony zmieniły tylko postanowienie umowy dotyczące

zapłaty ceny w ratach (ustęp 1 § 3 umowy), a w pozostałym zakresie § 3 umowy pozostał niezmienny,

2. jakich nakładów dokonał powód w czasie trwania umowy (do dnia 15 października 1999 roku) oraz czy i jakich nakładów na nieruchomości powód dokonał w okresie od dnia 16 października 1999 roku do dnia wydania nieruchomości czyli dnia 14 listopada 2000 roku.

Niezbędne jest również ustalenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przez powoda w okresie od dnia 16 października 1999 roku do dnia 14 listopada 2000 roku.

W celu przeprowadzenia postępowania dowodowego w powyższym zakresie Sąd Apelacyjny w Katowicach zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie uchylił w niezbędnym zakresie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Pozwana Gmina Ogrodzieniec na przełomie lat 1992 i 1993 nabyła własność nieruchomości położonej w Ogrodzieńcu - Centurii oznaczonej jako działka nr 6464 o powierzchni 0.5882 ha, dla której Sąd Rejonowy w Zawierciu prowadził księgę wieczystą nr KW 28101. Nieruchomość ta zabudowana była budynkami dawnego ośrodka kolonijnego wyposażonymi w niezbędne instalacje. Położona była w sąsiedztwie lasów i działek rekreacyjnych, miała zapewniony dostęp do drogi publicznej. Pozwana wykorzystwała obiekt zgodnie z przeznaczeniem tylko w pierwszym roku po przejęciu własności, w następnych latach był on nieużywany. Miał zapewnioną jedynie ochronę, nie przeprowadzano w nim żadnych prac remontowych (dowód: zeznania świadków: Danuty Mikody - k.114, 298-299, 520, Jarosława Ciszewskiego - k.115-116, 299-300, 521).

Od chwili nabycia własności tej nieruchomości pozwana usiłowała ją sprzedać lub wynająć, jednakże starania te były bezskuteczne. Ani pierwszy przetarg, ani też drugi i trzeci przetarg nie doprowadziły do wyłonienia nabywcy. Pozwana ponosiła koszty utrzymania tej nieruchomości wynoszące 30 000 - 40 000 zł rocznie (dowód: uchwała nr 1 1/16/94 - k. 276, protokół posiedzenia zarządu z dnia 8 sierpnia 1994 roku - k. 278, uchwała zarządu -k.277, protokół posiedzenia zarządu z dnia 10 października 1994 roku - k. 314, z dnia 20 stycznia 1995 roku - k. 279, protokół posiedzenia zarządu z dnia 24 stycznia 1995 roku - k.280, z dnia 6 kwietnia 1995 roku - k. 281).

Pierwszą osobą zainteresowaną kupnem przedmiotowej nieruchomości okazał się powód Adam Żuchowicz. W tym czasie powód poszukiwał miejsca, w którym mógłby zlokalizować ośrodek jeździecki. Oferta pozwanej wydawała się odpowiadać jego zamiarom. Skontaktował się zatem z pozwaną za pośrednictwem agencji nieruchomości, w której złożona była oferta. W dniu 3 lipca 1996 roku zarząd pozwanej podjął uchwałę o sprzedaży tej nieruchomości powodowi za kwotę 70 000 zł (dowód: protokół posiedzenia zarządu - k.283-284, zeznania

powoda - k. 107-108,532-533).

Powód nie dysponował gotówką w kwocie wystarczającej na dokonanie zapłaty ceny w całości. Oczekiwał jednakże, iż niezbędne środki uzyska w najbliższej przyszłości z działalności, którą prowadził do tej pory. Zachęcony życzliwym stosunkiem osób reprezentujących pozwaną Gminę do planowanego przez niego przedsięwzięcia zdecydował się na zakup nieruchomości mimo, tego, że rzeczywisty stan obiektów na niej usytuowanych okazał się odbiegać od. opisu zamieszczonego w ofercie (dowód: zeznania świadków: Danuty Mikody - k. 114,298-299,520, Jarosława Ciszewskiego - k. 115-116,299-300,521, zeznania powoda-k.107-108,532-533).

W dniu 21 marca 1997 roku pozwana zawarła z powodem przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Umowę sporządzono w zwykłej formie pisemnej, a podpisy pod jej treścią w imieniu pozwanej złożyli Burmistrz Jarosław Ciszewski, sekretarz Gminy Danuta Mikoda oraz skarbnik Gminy. Danuta Mikoda posiadała pełnomocnictwo zarządu do składania w imieniu pozwanej oświadczeń woli łącznie z członkiem zarządu (dowód: umowa z dnia 21 marca 1997 roku - k.4-5, pełnomocnictwo - k.349).

W umowie strony określiły cenę za nieruchomość na kwotę 70 000 zł, przy czym zastrzegły, że cena ta nie zawiera należności z tytułu podatku VAT, do której uiszczenia powód także został zobowiązany. Należność główna została rozłożona na cztery raty. Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do dnia 30 listopada 1997 roku. Nadto strony postanowiły, że w przypadku niewykonania umowy przez kupującego przepada na rzecz sprzedawcy pierwsza rata, a kupujący jest zobowiązany do zwrotu nieruchomości w takim stanie, w jakim ją przyjął. Sankcją dla sprzedawcy w przypadku niewykonania umowy na skutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, jest obowiązek zwrotu wpłaconej raty w podwójnej wysokości oraz równowartości poniesionych nakładów.

Niezwłocznie po podpisaniu tej umowy nieruchomość została wydana powodowi. Ponieważ wkrótce po podpisaniu umowy okazało się, że sprzedaż nie jest opodatkowana podatkiem VAT, strony w dniu 4 kwietnia 1997 roku podpisały aneks, w którym wykreśliły zapis dotyczący obowiązku poniesienia przez powoda należności z tytułu tego podatku oraz sprecyzowały wysokość i terminy płatności poszczególnych rat. Aneks skonstruowany był w ten sposób, że powtarzał wszystkie postanowienia umowy z dnia 21 marca 1997 roku zastępując postanowienia zmienione ich odpowiednikami w nowym brzmieniu. Sekretarz pozwanej Gminy Danuta Mikoda wyszczególniona, w części wstępnej umowy jako przedstawiciel pozwanej nie złożyła na nim podpisu przez niedopatrzenie (dowód: umowa z dnia 4 kwietnia 1997 roku - k.6-7).

Zakres robót remontowo - budowlanych na przedmiotowej nieruchomości niezbędnych do rozpoczęcia działalności planowanej przez powoda okazał się być większy niż powód przypuszczał. Budynki wymagały natychmiastowego remontu, bez tego korzystanie z nich było niemożliwe. Niesprawna była instalacja wodna, elektryczna, centralnego ogrzewania, nieszczelny był dach. Powód nie miał wystarczających środków, aby jednocześnie finansować

remonty i płacić raty z tytułu umowy sprzedaży. Kiedy zorientował się jak wielkich nakładów wymaga rozpoczęcie działalności w tym obiekcie zdecydował się odstąpić od umowy z pozwaną. Zamierzenia tego nie zrealizował, bowiem po zgłoszeniu przedstawicielowi pozwanej w osobie Burmistrza Jarosława Ciszewskiego wątpliwości co do swoich możliwości rozpoczęcia działalności uzyskał obietnicę pomocy i zapewnienia o wsparciu Gminy dla jego przedsięwzięcia. Przyrzeczona pomoc polegać miała na przesunięciu terminu zawarcia umowy zasadniczej i rozłożeniu należności z tytułu ceny na większą ilość rat. Na zlecenie Burmistrza Danuta Mikoda przygotowała aneks do umowy, który zarząd pozwanej zaakceptował. Dokument noszący datę 17 grudnia 1997 roku, inaczej niż w przypadku pierwszego aneksu zawierał wyłącznie treść postanowień zmienionych. Nadawał on nowe brzmienie postanowieniom § 2 i § 3 umowy, przy czym § 3 został zmieniony jedynie w części oznaczonej jako ustęp 1. Pozostałe postanowienia § 3 oznaczone jako ustępy 2 i 3 nie uległy zmianie. Na mocy tego porozumienia zmieniono termin zawarcia umowy sprzedaży przesuwając go do dnia 30. lipca 2000 roku oraz rozłożono płatność należności w kwocie 60 000 zł na 30 rat po 2 000 zł płatnych co miesiąc i waloryzowanych rocznie na podstawie wskaźników przewidywanej inflacji. Dokument ten został podpisany wyłącznie przez Jarosława Ciszewskiego jako przedstawiciela pozwanej (dowód: protokół posiedzenia zarządu z dnia 3 września 1997 roku – k. 285, aneks z dnia 17 grudnia 1997 roku - k.8, zeznania świadków: Danuty Mikody -k. 114,298-299,520, Jarosława Ciszewskiego -k. 115-116,299-300,521, zeznania powoda-k.107-108,532-533).

Za wiedzą i zgodą pozwanej powód przystąpił do wykonywania robót remontowo - budowlanych oraz adaptacyjnych dla potrzeb funkcjonowania planowanego przez niego ośrodka jeździeckiego. W pierwszej kolejności wymienił instalację wodną, elektryczną, centralnego ogrzewania, wyremontował łazienki, położył nowy dach, wymienił okna. Zmienił przeznaczenie jednego z budynków - noclegownię - na stajnię i utwardził nawierzchnię przed tym budynkiem. Wykonał generalny remont wnętrza budynku głównego oraz jego elewacji. Koszt nakładów, które powód poniósł na przedmiotową nieruchomość wyniósł 234 817,08 zł (dowód: opinia biegłego k.220-236,251, zeznania świadków Mariusza Odyjasa - k.518-519, Piotra Stopy - k.519-520, zeznania powoda - k. 107-108, 293-294, 532-533).

Zaadaptowaną na ośrodek jeździecki nieruchomość powód użyczył stowarzyszeniu o nazwie Klub Jeździecki Amigo, którego był prezesem, sam natomiast poza działalnością na rzecz tego stowarzyszenia prowadził nadto na terenie nieruchomości w formie spółki cywilnej sklep z akcesoriami jeździeckimi (dowód: zeznania powoda - k. 107-108, 293-294, 532-533).

W listopadzie 1998 roku ustąpił z zajmowanego, stanowiska dotychczasowy Burmistrz Ogrodzieńca Jarosław Ciszewski. Jego miejsce zajął Zygmunt Podsiadło. Analizując treść umów zawartych przez poprzedników zauważono, że na dokumentach umowy z powodem brak jest wszystkich wymaganych podpisów, a powód nie uiszcza należności podatkowych związanych z nieruchomością. Uznając umowę za nieważną pismem z dnia 23 września 1999 roku Burmistrz Zygmunt Podsiadło w imieniu pozwanej wezwał powoda do wydania nieruchomości w terminie



do dnia 15 października 1999 roku. Jednocześnie wszczął wobec powoda postępowanie administracyjne dotyczące zaległości w podatku od nieruchomości. W jego wyniku ustalono podatek w kwocie 12 zł za m<sup>2</sup> przyjmując, że obiekt jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej. Wysokość zaległości .liczono na kwotę 34 167,30 zł. Odmówiono także powodowi zgody na zmianę sposobu przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości. W dniu 4 grudnia 1999 roku Burmistrz wydał postanowienie o wstrzymaniu robót budowlanych, a w dniu 31 grudnia 1999 roku nakazał powodowi przedłożenie projektu adaptacji budynku wraz ze zmianą koncepcji dachu, oraz poinformował powoda, że nie dostanie pozwolenia, gdyż nie jest właścicielem nieruchomości. Po dniu: 15 października 1999 roku powód nie czynił już żadnych nakładów na przedmiotową nieruchomość (dowód: pismo burmistrza Miasta i Gminy z dnia 26 maja 1999 r. k. 268, postanowienia - k. 110-111, korespondencja stron - k.268, rozwiązanie umowy - k. 10, zeznania powoda - k. 107-108, 293-294, 532-533).

W dniu 3 listopada 2000 roku pozwana wniosła do Sądu Okręgowego w Katowicach pozew przeciwko powodowi o wydanie nieruchomości powołując się na nieważność umowy przedwstępnej, bez wskazania przyczyny nieważności (dowód: akta sprawy o sygn. IC 1856/00 w załączeniu).

Powód wydał pozwanej przedmiotową nieruchomość w dniu 14 listopada 2000 roku. Na poczet ceny sprzedaży nieruchomości powód uiszczył łącznie kwotę 76 300 zł. W dniu 6 marca 2001 roku przedmiotowa nieruchomość została sprzedana przez pozwaną innemu nabywcy za kwotę 115 080 zł (dowód: zeznania powoda - k.107-108, 293-294, 532-533, zeznania świadka Zygmunta Podsiadło-k.521-522).

W odpowiedzi na żądanie powoda zwrotu uiszczonej należności z tytułu ceny w kwocie 76 300 zł, kwoty 10 000 zł tytułem kary umownej za niewykonanie umowy z dnia 21 marca 1997 roku oraz zwrotu nakładów w kwocie ustalonej przez rzeczoznawcę 272 169,98 zł pozwana przedstawiła do potrącenia własną wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z jej nieruchomości w kwocie 370 507,10 zł oraz z tytułu zaległości podatkowej z odsetkami w kwocie 38 518,40 zł. Ostatecznie strony porozumiały się wyłącznie co do potrącenia zapłaconej przez powoda kwoty 76 300 zł tytułem ceny z zaległością podatkową w kwocie 38 518,40 zł. Pozostałą kwotę uiszczoną przez powoda tytułem ceny w wysokości 37 781,60 zł pozwana zaliczyła na poczet wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości (dowód: zeznania powoda - k.532-533, zeznania Andrzeja Mikulskiego - k.533-534).

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 16 października 1999 roku do dnia 14 listopada 2000 roku wynosi 48 000 zł według cen (dowód: opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości Tomasza Ulmana - k.561-585,619-620).

Po wydaniu orzeczenia przez Sąd Apelacyjny w Katowicach z dnia 2 marca 2005 roku pozwana zapłaciła powodowi zasądzoną kwotę (dowód: dowody wpłat - k.428-433).

## **Sąd zważył, co następuje:**

W rozpoznawanej sprawie powód dochodzi zwrotu nakładów, jakie poczynił na nieruchomości pozwanej oddanej mu w posiadanie na podstawie umowy z dnia 21 marca 1997 roku określonej jako „umowa przedwstępna” zmienionej dwoma aneksami: z dnia 4 kwietnia 1997 roku oraz z dnia 17 grudnia 1997 roku. Na obecnym etapie postępowania przesądzona została jedynie podstawa prawna roszczenia powoda. Sądy rozstrzygające w niniejszej sprawie ustaliły, że do rozliczeń między stronami zarówno z tytułu posiadania, jak i poczynionych nakładów powstałych na podstawie umowy z dnia 21 marca 1997 roku stosować należy postanowienia tejże umowy jako ważnej, a w konsekwencji wiążącej strony.

W toku postępowania odwoławczego i kasacyjnego zasadnicze wątpliwości wzbudziła treść postanowień § 3 umowy, na którym powód opiera roszczenie o zwrot nakładów, a którego brzmienie było modyfikowane każdym z aneksów. W wersji pierwotnej z dnia 21 marca 1997 roku w ustępie 1. umowy określone były terminy płatności i wysokość rat, na które została rozłożona cena sprzedaży nieruchomości, natomiast w ustępach 2. i 3. przewidziane były zasady rozliczenia stron na wypadek niezawarcia umowy przyrzeczonej wobec każdej ze stron. Aneksem z dnia 4 kwietnia 1997 roku strony zmieniły to postanowienie co do ilości, wysokości i terminów płatności rat, pozostawiając bez zmian postanowienia ustępów 2. i 3. Natomiast w aneksie z dnia 17 grudnia 1997 roku, według jego literalnego rozumienia, strony nadały § 3 umowy nowe brzmienie, tj. w ustępie 1. wskazały nowe terminy płatności należności rozłożonej na 30 rat w równej wysokości, w ustępie 2. przewidywały waloryzowanie wysokości rat o wskaźnik inflacji, a w ustępie 3. wskazały jednostkę organizacyjną uprawnioną do naliczania rat oraz termin tegoż naliczania. W postanowieniu tym brak jakiegokolwiek wzmianki o odpowiedzialności stron za niewykonanie umowy, zatem uzasadnionym jest przypuszczenie, że strony świadomie wyeliminowały umowne sankcje w tym przypadku. Wykładnia postanowienia § 2 aneksu z dnia 17 grudnia 1997 roku wprowadzającego powyższe zmiany decyduje zatem o zasadności roszczeń dochodzonych w niniejszej sprawie.

Przechodząc do wyводу w przedmiocie wykładni postanowienia § 2 aneksu z dnia 17 grudnia 1997 roku zauważyć należy, że u jej podstaw leży ustalenie, iż oświadczenia woli stron składające się na tą umowę zmieniającą umowę z dnia 21 marca 1997 roku złożone zostały w formie ustnej. Dokument datowany na dzień 17 grudnia 1997 roku stanowi jedynie potwierdzenie w formie pisemnej faktu zawarcia umowy. Decydujące znaczenie dla wykładni porozumienia stron mają wobec powyższego zeznania stron, a nie dokument pochodzący wszakże od osoby trzeciej nie biorącej udziału w negocjacjach.

Zasady dokonywania wykładni oświadczeń woli statuuje przepis art. 65 kc. W myśl tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się

na jej dosłownym brzmieniu. Powyższe dyrektywy wykładni nakazują zatem zbadanie rzeczywistych uzgodnionych intencji stron z chwili składania przez nie oświadczeń, ich zgodnego zamiaru i celu umowy w całości kształcie kontekstu faktycznego, w jakim umowę uzgodniono i zawarto niezależnie od tego czy w świetle przepisów prawa umowa taka jest ważna. Przy ustalaniu treści umowy należy ponadto uwzględnić założenie, że wola stron była racjonalna i miała na celu osiągnięcie rezultatu zgodnego ze zdrowym rozsądkiem i interesem stron (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2002r., IV CKN 1474/00 niepubl.).

Z analizy zeznań powoda oraz świadków Jarosława Ciszewskiego i Danuty Mikoda wynika jednoznacznie i bezspornie, że intencją stron i celem porozumienia modyfikującego umowę z dnia 21 marca 1997 roku było doprowadzenie do zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Skoro warunkiem przeniesienia własności na rzecz powoda było uiszczenie przez niego całości należności z tytułu ceny, przedstawiciele pozwanej dążyli do umożliwienia mu wywiązania się z tegoż obowiązku. Powód spodziewał się osiągać zyski z prowadzonej działalności i w dłuższym okresie czasu byłby w stanie zgromadzić odpowiednią sumę, dlatego przedłużenie okresu płatności rat, rozłożenie należności na większą ilość niższych rat było w tych okolicznościach rozwiązaniem ze wszechmiar racjonalnym i rozsądnym, umożliwiającym realizację zamierzeń każdej ze stron. Rozwiązanie polegające na spłacaniu przez powoda rat przez dłuższy okres czasu pozwalało każdej ze stron osiągnąć zamierzony cel, nie naruszając w żaden sposób jej interesów. Było porozumieniem koniecznym w okolicznościach sprawy dla osiągnięcia tych celów, ale i wystarczającym. Brak jest podstaw do przyjęcia, że przedmiotem negocjacji prowadzonych w tym czasie przez strony były inne jeszcze postanowienia umowy. W szczególności brak jest podstaw do przyjęcia, że strony dążyły do wyeliminowania uregulowań przewidzianych na wypadek nienależytego wykonania umowy przez drugą stronę. W dobrze pojętym interesie każdej ze stron było dalsze obowiązywanie postanowienia ustępów 2. i 3. § 3 umowy z dnia 21 marca 1997 roku, bowiem postanowienie to zabezpieczało każdą ze stron przed szkodą która mogłaby powstać na skutek nielojalnego zachowania drugiej strony. Oczywiście możliwe jest również twierdzenie, że skoro to samo postanowienie oprócz korzyści nakładało zarazem obowiązki względem drugiej strony, to w interesie strony byłoby wyeliminowanie go. Takie twierdzenie byłoby jednak uzasadnione tylko w przypadku, gdyby strona przewidywała możliwość nie wywiązania się z umowy. Tylko w tym wypadku mogłoby jej zależeć na zmianie postanowienia, na podstawie którego ponosiłaby surowszą odpowiedzialność za niewykonanie umowy. W sytuacji zaistniałej w rozpoznawanej sprawie każda ze stron usilnie dążyła do sfinalizowania sprzedaży nieruchomości, a z punktu widzenia takiego podmiotu - ukierunkowanego na realizację zamierzonego celu - wyłączenie odpowiedzialności kontraktowej, własnej, ale i przede wszystkim drugiej strony, byłoby nieracjonalne i niekorzystne.

Mając powyższe na uwadze Sąd .dał wiarę zeznaniom świadków Jarosława Ciszewskiego i Danuty Mikoda jako niesprzecznym, konsekwentnym i stanowczym. Świadkowie dokładnie

zrelacjonowali wydarzenia, w których brali bezpośredni udział i które w znacznej mierze sami kształtowali jako przedstawiciele pozwanej. Przedstawiony przez nich opis stosunków z powodem oraz realizacji zamierzonych celów uznać należy za prawdziwy i rzetelny. W ocenie Sądu świadkowie zachowali w sprawie obiektywizm, ich wypowiedzi były rzeczowe, a każdy podany przez nich fakt potwierdzony zeznaniami powoda lub dokumentami.

Za wiarygodne Sąd uznał również konsekwentnie, zeznania powoda w omawianym zakresie. Relacja powoda jest w całości zgodna z zeznaniami wskazanych powyżej świadków oraz całością zebranego w sprawie materiału dowodowego, brak zatem jest podstaw do podawania w wątpliwość jej prawdziwości.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że w umowie zawartej przez strony w dniu 21 marca 1997 roku i zmienionej aneksami z dnia 4 kwietnia 1997 roku i z dnia 17 grudnia 1997 roku przewidziane były zasady odpowiedzialności każdej ze stron na wypadek niewywiązania się z umowy. Powód, w myśl tych postanowień, w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek okoliczności, za które on ponosi odpowiedzialność, zobowiązał się wydać nieruchomości w stanie, w jakim ją przejął, a kwota pierwszej raty przepaść miała na rzecz pozwanej. Pozwana w analogicznej sytuacji zobowiązała się zwrócić powodowi kwotę pierwszej raty w podwójnej wysokości oraz zwrócić poniesione nakłady.

Bezspornym jest fakt, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Bezspornym jest również fakt, iż powód poniósł nakłady na nieruchomości pozwanej. Ich rodzaj i rozmiar potwierdzony został przez pozwaną w protokole przekazania nieruchomości z dnia 15 października 1999 roku. Wysokość tych nakładów Sąd Okręgowy w Częstochowie rozpoznający sprawę po raz pierwszy ustalił na kwotę 234 817,58 zł, a ustalenie to przyjęte zostało za prawidłowe przez Sądy odwoławczy i kasacyjny. Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym ponownie sprawę w całości podziela poczynione w tym zakresie ustalenia, w szczególności fakt, iż treść postanowienia ustępu 3. § 3 rozumieć należy dosłownie. Pojęcie „poniesione nakłady”, oznacza ich wartość odtworzeniową, rzeczywistą, a nie, jak utrzymuje pozwana, tylko wartość nakładów koniecznych i to w granicach, w których zwiększają one wartość całej nieruchomości.

Dodatkowych ustaleń wymagała w związku z powyższym jedynie kwestia czasu, w jakim powód poczynił nakłady. W przypadku stwierdzenia, że nakłady te, chociażby częściowo poczynione zostały po rozwiązaniu umowy, tj. po dniu 15 października 1999 roku zasada umownego sposobu ich rozliczenia nie mogłaby w tym zakresie być zastosowana. Począwszy od dnia 15 października 1999 r., przestały obowiązywać strony przewidziane w umowie zasady użytkowania nieruchomości przez powoda, a weszły w grę zasady kodeksowe z art. 224 § 2 kc, art. 225 kc i art. 226 kc, stąd żądanie zwrotu poczynionych wówczas nakładów wymagałoby od powoda wykazania statutowanych tymi przepisami przesłanek. Sąd dał w tym zakresie wiarę zeznaniom powoda potwierdzonym zeznaniami świadków Piotra Stopy i Mariusza Odyjasa, że wszystkie nakłady czynił w okresie poprzedzającym rozwiązanie umowy. Takie postępowanie

powoda było racjonalne i logicznie uzasadnione, dlatego zeznania powoda i wskazanych wyżej świadków w tym przedmiocie nie budzą zastrzeżeń co do ich prawdziwości. Powód miał podstawy przypuszczać, że przyrzeczona umowa nie dojdzie do skutku, zatem dalece ryzykowne z ekonomicznego punktu widzenia byłoby inwestować w cudzą nieruchomość. Z tego względu Sąd ustalił, że wszystkie wyszczególnione prace remontowo - budowlane i adaptacyjne na nieruchomości pozwanej powód wykonał do dnia 15 października 1999 roku. Powodowi należy się zatem od pozwanej kwota 234 817,58 zł tytułem zwrotu nakładów. Nadto należy mu się kwota 37 781,60 zł tytułem zwrotu części uiszczonej ceny sprzedaży, bowiem skuteczności potrącenia pozostałej części zapłaconej ceny powód nie kwestionował.

Konieczność stosowania unormowań kodeksowych dla rozliczenia roszczeń stron powstałych po rozwiązaniu umowy, tj. w okresie od dnia 16 października 1999 roku do dnia 14 listopada 2000 roku, skutkuje stwierdzeniem, że pozwanej służy prawo żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powoda, której pozwana dochodzi w formie zarzutu potrącenia. Wysokość tego wynagrodzenia pozwana wykazała poprzez złożenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd w całości podzielił wnioski przedstawione przez biegłego jako rzetelne i logicznie uzasadnione. Opinia sporządzona została w sposób jasny i rzeczowy Drobiazgowo przedstawiona została metoda pracy biegłego pozwalająca skontrolować prawidłowość dokonanych obliczeń i wysnutych na ich podstawie wniosków. Na tej podstawie Sąd przyjął, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez powoda z nieruchomości pozwanej po rozwiązaniu umowy wynosi 48 000 zł. Wartość ta jest wielkością przybliżoną, zatem pomimo tego, że Sąd przyjął ostatecznie inną datę rozpoczęcia bezumownego korzystania z nieruchomości przez powoda niż wskazana biegłemu, nie modyfikował wyniku uzyskanego przez biegłego odpowiednio do skróconego okresu korzystania. Kwotę tą przyjęto według cen z daty wydania nieruchomości, bowiem została ona przedstawiona do potrącenia. Potrącenie możliwe było najwcześniej z datą wydania nieruchomości zatem obie wierzytelności potrącić należy według ich nominalnej kwoty bez uwzględnienia odsetek.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 224 598,68 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 kwietnia 2001 roku. Zasądzona kwota stanowi różnicę pomiędzy kwotą należną powodowi z tytułu poniesionych nakładów i zwrotu części uiszczonej ceny w łącznej kwocie 272 598,68 zł, a należną pozwanej z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie kwotą 48 000 zł. W przedmiocie odsetek Sąd orzekł zgodnie z żądaniem powoda, bowiem jego wierzytelność we wskazanej dacie była już wymagalna.

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił.

Orzeczono na podstawie art. 471 kc w zw. z § 3 ust.3 umowy z dnia 21 marca 1997 roku i art. 225 kc oraz art. 481 §1 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Pozwana uległa powodowi w 71,46 %, zatem zobowiązana jest w takiej części zwrócić mu koszty niezbędne do celowego

dochodzenia jego praw. Na koszty procesu kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc. Pozwana uległa powodowi w 71,46 %, zatem zobowiązana jest w takiej części zwrócić mu koszty niezbędne do celowego dochodzenia jego praw. Na koszty procesu składają się: kwota 10 000 zł tytułem wpisu, kwoty po 18 000 zł tytułem zastępstwa procesowego oraz kwota 1 064,60 zł tytułem wynagrodzenia biegłego za sporządzenie opinii. Po stosunkowym rozdzieleniu tym kosztów pozwana obowiązana jest zwrócić powodowi kwotę 20 200,13 zł. Sąd ponadto nakazał pobrać od stron na rzecz Skarbu Państwa proporcjonalnie do wyniku procesu koszty sądowe poniesione w toku procesu tymczasowo przez Skarb Państwa, tj. kwotę 7 315,13 zł stanowiącą nieuiszczoną przez powoda uzupełniającą kwotę opłaty od pozwu oraz kwotę 1 215 zł tytułem wynagrodzenia biegłego za sporządzenie opinii.

Na podstawie art. 398<sup>15</sup> kpc Sąd na wniosek pozwanej orzekł o zwrocie spełnionego przez pozwaną świadczenia w części, w której powództwo zostało oddalone.