

Sygn. akt I ACa 54/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr)
Sędziowie:	SA Marta Sawicka del. SSO Agnieszka Bednarek-Moraś
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko R. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 września 2015 roku, sygn. akt I C 1077/11

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego R. Z. na rzecz powódki M. K. kwotę 2700 zł. (dwa tysiące siedemset złotych), powiększoną o należny podatek VAT tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

del. SSO A. Bednarek-Moraś SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka

I ACa 54/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 października 2011 r. powódka M. K. wniosła o zasądzenie od pozwanego R. Z. kwoty 200.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że w dniu 19 maja 2009r. wraz ze swoim mężem E. K. stawili się w Kancelarii Notarialnej gdzie zawarli z pozwanym w formie aktu notarialnego umowę przewłaszczenia na zabezpieczenie

wierzytelności. Dodała, że na mocy tej umowy pozwany udzielił powódce i jej mężowi pożyczkę w kwocie 65.000 zł na okres do dnia 19 maja 2010r. Zaznaczyła, że w celu zabezpieczenia zwrotu kwoty tej pożyczki powódka wraz ze swoim mężem przenieśli na rzecz pozwanego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...), a pozwany to przeniesienie przyjął.

W dalszej kolejności powódka podała, że w rzeczywistości kwota pożyczki jaką powódka otrzymała od pozwanego po podpisaniu umowy była znacznie niższa od tej jaka jest wpisana w jej treści. Dodała, że pozwany przed zawarciem tej umowy doskonale wiedział o trudnej sytuacji finansowej powódki i jej męża. Pozwany zażądał od państwa K. pokwitowania w umowie przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności odbioru od pozwanego kwoty nie 50.000 zł, ale 65.000 zł. Podała, że pozwany oświadczył powódce, że ta dodatkowa kwota w wysokości 15.000 zł. to odsetki od kwoty 50.000 zł.

Powódka podniosła, że w myśl zawartej umowy zwrotne przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego miało nastąpić po zwróceniu pozwanemu przez małżonków K. 65.000 zł, a ostateczny termin zwrotu świadczeń wzajemnych został określony w umowie na dzień 19 maja 2010 r. Dodała, że w związku z tym, że nie spłaciła zaciągniętej pożyczki w umówionym terminie, pozwany zgodnie z umową nabył prawo zaspokojenia swojego roszczenia z ww. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego.

W ocenie powódki pozwany wykorzystał trudną sytuację finansową powódki po to aby następnie wejść w posiadanie zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego.

Nadto powódka podała, że w sierpniu 2011 r. uzyskała w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. informację, iż pozwany Z. zbył własnościowe spółdzielcze prawo do ww. lokalu mieszkalnego B. P. w maju 2011 r. za kwotę znacznie niższą aniżeli w rzeczywistości wynosi wartość ww. prawa do lokalu, zaś aktualnie wartość rynkowa spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego o podobnym metrażu i standardzie położonego na terenie S. wynosi około 250 000 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 marca 2012 r. pozwany R. Z. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko podał, że wbrew twierdzeniom powódki nie zajmuje się zawodowo udzielaniem pożyczek, a transakcja zrealizowana z powódką i jej mężem była jedyną tego typu transakcją, jaką przeprowadził. Podał, że dysponował wolnymi środkami i postanowił je zainwestować.

Zaznaczył, że powódka i jej bliscy mieli opuścić lokal. Strony uzgodniły, że pozwany będzie mógł do czasu spłaty pożyczki lokalem dysponować. Dodał, że miał osiągać dochód z wynajmowania tego lokalu i na tym właśnie miała polegać opłacalność tej transakcji. Podniósł, że strony w związku z takim założeniem ustaliły, że od czasu zawarcia umowy pożyczki koszty utrzymania lokalu będzie ponosił pozwany.

Pozwany podał, że gdy powódka otrzymała należność wynikającą z umowy pożyczki sama odmówiła opuszczenia lokalu, a on wielokrotnie prosił powódkę by zrealizowała umowę i umożliwiła mu wynajęcie lokalu, zaś powódka tego nie uczyniła.

Pismem procesowym z dnia 25 lutego 2014 r. powódka podała, że prawomocnym wyrokiem z dnia 23 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 19 października 2011r., w którym ustalili, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności zawarta w formie aktu notarialnego 19 maja 2009 roku nr rep. A (...), w paragrafie 4 tego aktu jest nieważna.

Pismem procesowym z dnia 20 marca 2014 r. pozwany podniósł zarzut potrącenia własnej wierzytelności wynikającej z wymagalnej pożyczki udzielonej pozwanej przez powoda w kwocie 97.410,96 zł tj. 65.000 zł należności głównej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 maja 2010 r. do dnia 20 kwietnia 2014 r. w kwocie 32.410,96 zł.

Nadto pozwany przedstawił do potrącenia kwotę 9.347,55 zł wydatkowaną przez niego tytułem utrzymania lokalu powódki, w którym zamieszkiwała powódka.

**Wyrokiem z dnia 15 września 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego R. Z. na rzecz powódki M. K. kwotę 187 000 zł (sto osiemdziesiąt siedem tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 23 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.**

Sąd Okręgowy ustalił, że pomiędzy pozwanym R. Z. a powódką M. K. oraz E. K. przed notariuszem D. A. została zawarta w dniu 19 maja 2009 roku umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie (nr rep. A (...)).

Mocą tej umowy R. Z. udzielił M. i E. małżonkom K. pożyczki w kwocie 65.000 zł, zaś powódka i jej mąż zobowiązali się zwrócić powodowi w gotówce kwotę udzielonej pożyczki w terminie do 19 maja 2010 r.

Małżonkowie K. co do wykonania zobowiązania solidarnie poddali się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

Małżonkowie K. w celu zabezpieczenia zwrotu kwoty w wysokości 65.000 zł przenieśli na rzecz pozwanego R. Z. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 47,70 m<sup>2</sup>.

Pozwany R. Z. zobowiązał się do dnia zwrotu przez małżonków K. kwoty w wysokości 65.000 zł nie obciążać nabytego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego prawami i roszczeniami osób trzecich oraz po dokonaniu przez małżonków K. zwrotu powyższej kwoty w gotówce, zobowiązał się do powrotnego przeniesienia w dniu zwrotu tej kwoty tego prawa.

Powódka nie zwróciła pozwanemu należności w żadnej części.

Powódka w 2009 roku zawarła umowa pośrednictwa w zakresie sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Zgodnie z powyższą umową przedmiotowy lokal został wyceniony na kwotę 189.000 zł.

Na dzień 20 maja 2009 r. powódka nie posiadała żadnych zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu.

Dnia 3 grudnia 2010 r. powódka podpisała umowę o świadczenie usługi kompleksowej z (...) S.A. w oparciu o licznik przedpłatowy. Zawarcie umowy uzależnione było od braku zaległości z tytułu świadczenia przez operatora usług na zwyczajowych zasadach rozliczenia poboru prądu.

Opłata za użytkowanie lokalu za okres październik 2010 r. wynosiła 505,61 zł, przy czym nadpłata z tytułu zużycia wody wynosiła 144,28 zł. W miesiącu styczniu 2011 r. wymiar czynszu, wynosił 504,14 zł, a z tytułu nadpłaty do potrącenia pozostawała kwota 166,97 zł. Opłata za użytkowanie w miesiącu lipcu 2011 r. wynosiła 484,75 zł, a od października 2011 r. 493,81 zł pomniejszona o nadpłatę 72,34 zł.

Z rozliczenia zużycia ciepła za okres od 1 października 2008 r. do 30 września 2009 r. wynika nadpłata w kwocie 636,29 zł, a od 1 października 2010 r. do 30 września 2011 r. nadpłata w wysokości 812,29 zł.

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...) (prawobrzeżna część miasta, w granicy dzielnicy S.), jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego; według stanu i cen z dnia 19 maja 2009 r. wynosiła 187.000 zł

Budynek wielorodzinny, obejmujący przedmiotowy lokal mieszkalny, usytuowany jest na działce nr (...) obrębu (...) miasta S. (...). Działka tworzy jeden zwarty i regularny kontur gruntowy w kształcie prostokąta, który zachodnim bokiem graniczy z ulicą dojazdową - ul. (...). Działka zabudowana jest w znacznej swej części wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym; pozostałą niezabudowana część stanowi zagospodarowany teren przyległy.

R. Z. wytoczył przeciwko M. K. pozew o eksmisję z lokalu mieszkalnego przy ul. (...). Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie oddalił powyższe powództwo.

M. K. złożyła pozew o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego zawartego między stronami dnia 19 maja 2009 r. rep. A nr (...) w przedmiocie zawarcia umowy pożyczki, oświadczenia o poddaniu się egzekucji i dokonania czynności przeniesienia własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 28 sierpnia 2013 r. umorzył postępowanie w powyższej sprawie.

M. K. w dniu 21 września 2010 roku złożyła pozew o unieważnienie umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności zwartej w formie aktu notarialnego w dniu 18 maja 2009 r. rep. A nr (...), na mocy której R. Z. udzielił powódce i jej mężowi pożyczki 65.000 zł w zamian za przeniesienie na rzecz R. Z. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 47,70 m<sup>2</sup>.

Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 19 października 2011 r. wyrokiem zaocznym ustalił, że umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie wierzytelności zwartej w formie aktu notarialnego w dniu 18 maja 2009 r. rep. A nr (...) w paragrafie 4 tego aktu jest nieważna.

Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 23 listopada 2012 r. utrzymał w mocy powyższy wyrok zaoczny. Sąd uznał, że kwota pożyczki udzielona przez R. Z. małżonkom K., w zamian za nabycie nieruchomości lokalowej położonej w mieście S. stanowi nieadekwatną kwotę za uzyskanie korzyści płynącej z tej transakcji, a uzyskanie przez niego lokalu mieszkalnego za kwotę 65.000 zł stanowiłoby rażące pokrzywdzenie powódki i skrajne naruszenie zasady równości stron.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie odrzucił apelację pozwanego R. Z. od powyższego wyroku Sądu Okręgowego.

W dniu 11 kwietnia 2011 r. R. Z. sprzedał B. P. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 47,70 m<sup>2</sup> za kwotę 70.000 zł.

Powyższy lokal mieszkalny był w późniejszym czasie przedmiotem dalszych umów sprzedaży.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w znacznej części.

Pomiędzy stronami w formie aktu notarialnego została zawarta w dniu 19 maja 2009 roku umowa przewłaszczenia na zabezpieczenie.

Sąd wskazał, że przewłaszczenie na zabezpieczenie nie zostało uregulowane w polskim prawie, poza jednym przypadkiem określonym w prawie bankowym. W obrocie prawnym ta forma zabezpieczenia funkcjonuje w oparciu o zasadę swobody umów. W umowach tego typu zawarte są dwa istotne postanowienia: bezwarunkowe przeniesienie prawa do nieruchomości na wierzyciela, ze wskazaną przyczyną prawną, tj. dla zabezpieczenia, oraz zobowiązanie pożyczkodawcy czy kredytobiorcy do zwrotnego przeniesienia własności w razie spłacenia pożyczki (kredytu). Należy przy tym zwrócić uwagę na subsydiarny charakter zabezpieczeń majątkowych, a w szczególności zabezpieczeń rzeczowych, gdyż danie zabezpieczenia uzależnione jest od istnienia wierzytelności. Wygaśnięcie wierzytelności, powodowane z reguły świadczeniem dłużnika, sprawia, że zabezpieczenie staje się bezprzedmiotowe i prawnie nieuzasadnione. Można przywołać tu m.in. przykład hipoteki czy zastawu. Także przeniesienie przez dłużnika na rzecz wierzyciela własności nieruchomości na zabezpieczenie wierzytelności nie oznacza, że nie jest możliwe przywrócenie w zakresie stosunków własnościowych stanu poprzedniego po wygaśnięciu wierzytelności. Wygaśnięcie wierzytelności sprawia bowiem, że odpada prawna przyczyna (causa) świadczenia, które staje się świadczeniem nienależnym.

Tak więc zawarcie przez strony powyższej umowy było dopuszczalne i w pełni skuteczne. Jednakże prawomocne zakończenie sprawy prowadzonej przez Sąd Okręgowy w Szczecinie pod sygnaturą I C 351/11 doprowadziło do ustalenia nieważności umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie, zawartej w akcie notarialnym z dnia 19 maja 2009 r. Stwierdzona nieważność oznacza, że czynność prawna pomiędzy stronami nie wywołała żadnych skutków w sferze

cywilnoprawnej, a stan nieważności istniał od samego początku. W związku z tym pozwany R. Z. nigdy nie nabył spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S. przy ul. (...), a wejście w posiadanie i dysponowanie przedmiotowym prawem przez pozwanego miało miejsce bez podstawy prawnej.

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. Nadto wedle art. 406 k.c. obowiązek wydania korzyści 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. Dodatkowo stosownie do treści art. 409 k.c. obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu. W okolicznościach sprawy pozwany nie może liczyć na zastosowanie przepisu art. 409 k.c. skoro sprzedał nieruchomości B. P. w dniu 11 kwietnia 2011 roku, a więc po tym jak otrzymał odpis pozwu i zawiadomienie o rozprawie na dzień 24 stycznia 2011 roku (patrz zwrotne potwierdzenie doręczenia w sprawie I C 351/11 poprzedni nr I C 1540/10 k- 66, 69 akt) w sprawie o uznanie czynności prawnej za nieważną.

Kwestią sporną pozostawała wartość lokalu mieszkalnego, a więc kwoty jaką musi zwrócić pozwany. Strona powodowa podnosiła, iż wartość przedmiotowego mieszkania wynosiła 200.000 zł. Pozwany natomiast kwestionował powyższą kwotę wskazując, iż jest dużo mniejsza. W jego ocenie mieszkanie warte było 70.000 zł, czyli taką kwotę za jaką sprzedał je osobie trzeciej. W tej sytuacji Sąd nie mający wiedzy specjalnej dopuścił dowód biegłego rzeczoznawcy w celu wyceny ograniczonego prawa rzeczowego – spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...).

Budynek wielorodzinny obejmujący przedmiotowy lokal mieszkalny usytuowany jest na działce nr (...) obrębu (...) miasta S. (...). Działka tworzy jeden zwarty i regularny kontur gruntowy w kształcie prostokąta, który zachodnim bokiem graniczy z ulicą dojazdową - ul. (...). Działka zabudowana jest w znacznej swej części wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym; pozostała niezabudowana część stanowi zagospodarowany teren przyległy.

Biegły sądowy wskazał, że wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), jako przedmiotu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego; według stanu i cen z dnia 19 maja 2009 r. wynosi 187.000 zł. Sąd uznał opinię biegłego za rzetelną, tym bardziej, że biegły na duże doświadczenie oraz wiedzę nadto do porównania dysonował dużą ilością nieruchomości lokalowych podobnych do przedmiotowej nieruchomości. Do wszelkich zarzutów do pisemnej opinii logicznie odniósł się w ustnej uzupełniającej (opinią patrz protokół rozprawy z dnia 1 września 2015 roku k- 231-232 oraz nagranie k- 233 akt nadto załącznik do protokołu k- 226 do 228 akt).

W związku z tym pozwany powinien zwrócić powódce ww. wskazaną kwotę o czym Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku z dnia 15 września 2015 roku. O odsetkach sąd orzekł mając na uwadze przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. jednakże nie od czynności prawnej jak tego żądała powódka, a od dnia doręczenia odpisu pozwu, uznając tę datę za początkowy termin wymagalności żądania o zapłatę (brak dowodu przedsądowego wezwania do zapłaty). Stąd w pozostałym zakresie tj. ponad kwotę 187 000 zł oraz w zakresie odsetek za wcześniejszy okres Sąd powództwo oddalił (patrz punkt II wyroku).

Odnośnie zarzutu potrącenia Sąd podniósł, że wyrok Sądu stwierdzający nieważność czynności dotyczył li tylko § 4 umowy (patrz wyrok k-123 w związku z k- 253 akt I C 351/11 akt), co oznacza że umowa pożyczki nie została skutecznie przez powódkę podważona. Prawdą też jest, że powódka - co sama przyznała, nie zwróciła pożyczonych pieniędzy.

Zgodnie z art. 498 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Wedle art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Potrącenie polega na umorzeniu dwóch przeciwstawnych sobie wierzytelności w następstwie złożenia oświadczenia woli przez

jednego wierzyciela drugiemu wierzycielowi. Potrącenie uchyla konieczność realnego wykonania dwóch wzajemnych świadczeń, upraszcza obrót i ogranicza koszty. Pomimo iż żaden z wierzycieli nie otrzymuje efektywnego świadczenia dłużnika, każdy zostaje zwolniony ze swojego zobowiązania do wysokości wartości mniejszej.

Jednakże w okolicznościach sprawy zarzut potrącenia kwoty 97 410,96 zł nie mógł być uwzględniony albowiem w myśl art. 91 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 października 2004 roku sprawie I CK 204/04) pełnomocnictwo procesowe (patrz pełnomocnictwo k- 35 akt) nie obejmuje umocowania do złożenia oświadczenia o potrąceniu albowiem jest to czynność materialno - prawna (patrz oświadczenie o potrąceniu k- 90 do 91 akt).

Niezależnie od powyższego zgłoszona do potrącenia kwota nie została wykazana dowód w tym zakresie w myśl przepisu art. 6 k.c. obciąża pozwanego.

W zakresie kwoty 9 347,55 zł rzekomo uregulowanej przez pozwanego pozwany przedłożył zaświadczenie jak na karcie 95 akt, jednakże z dowodu tego wynika, że powyższą należność uregulował B. P.. Co do kolejnej kwoty zgłoszonej do potrącenia tj. 32 410,96 zł stanowiącej odsetki od kwoty 65 000 zł za okres od 20 maja 2014 roku do 20 kwietnia 2014 roku narusza zasadę wyrażoną w przepisie art. 482 § 1 k.c. albowiem na kwotę 65 000 zł składa się kwota pożyczki w kwocie 50 000 zł oraz kwota 15 000 zł stanowiąca odsetki umowne od pożyczonej sumy. Stąd i w tym zakresie nie sposób było uznać zarzut potrącenia za zasadny.

O kosztach Sąd orzekł mając na uwadze wynik procesu, a ten ukształtował się jak 93,50% do 6,50%.

Powyższy wyrok w części tj. w punkcie I, III, IV, V, VI i VII zaskarżył apelacją pozwany, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 278 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy w celu wyceny ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) podczas gdy jest to dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, nadto na skutek zastrzeżeń pozwanego do opinii biegłego i w ocenie pozwanego – niewystarczającego wytłumaczenia sprzeczności w opinii zasadnym byłoby dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego rzeczoznawcy,
2. naruszenie art. 498 k.c. poprzez jego niezastosowanie,

Mając powyższe na uwadze, wniósł o:

1. na podstawie art. 380 k.p.c. rozpoznanie postanowienia, które miało wpływ na wynik sprawy i dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy w celu wyceny ograniczonego prawa rzeczowego - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) według stanu i cen z dnia 19 maja 2009 r.,
2. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Krótkie uzasadnienie apelacji rozszerza podniesione w niej zarzuty.

**SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:**

Apelacja okazała się niezasadna.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że zgodnie z art. 387 § 2<sup>1</sup> k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego ani nie zmienił ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji, a w apelacji nie zgłoszono zarzutów dotyczących tych ustaleń, uzasadnienie wyroku może zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W niniejszej sprawie strona apelująca nie podniosła ani zarzutu błędów w ustaleniach faktycznych, ani też naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów przez Sąd Okręgowy, a Sąd

Apelacyjny nie prowadził postępowania dowodowego i nie zmienił ustaleń faktycznych, stąd też uzasadnienie zostanie ograniczone do kwestii prawnych.

Jedynie dla porządku należy wskazać, że ustalenia Sądu pierwszej instancji, sąd odwoławczy przyjął za własne.

Dokonując kontroli oceny prawnej zaprezentowanej przez Sąd Okręgowy, sąd odwoławczy nie stwierdził także żadnych uchybień. Bez wątplenia nieważna czynność prawna nie wywołuje skutków prawnych określonych w jej treści, a w przypadku, gdy na jej podstawie strony spełniły świadczenia, to mają one charakter świadczeń nienależnych (art. 410 § 2 k.c.), a tym samym strona, która świadczyła ma prawo żądać zwrotu tego co świadczyła na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 410 § 1 k.c. w zw. z art. 405 i n. k.c.) i te normy prawne zastosował Sąd pierwszej instancji.

Do powstania zobowiązania, którego podstawę stanowi art. 410 k.c. dochodzi w ten sposób, że wzbogacony uzyskuje bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego. Brak podstawy prawnej oznacza brak causae świadczenia lub jej wadliwość. Przy ocenie czy miało miejsce nienależne świadczenie istotna jest podstawa prawna i cel świadczenia, a nie podstawa prawna wzbogacenia. *Condictio sine causa* ma zastosowanie wtedy, gdy czynność prawna, w wyniku której zostało spełnione świadczenie jest nieważna. Przyjęta w art. 406 k.c. zasada surogacji nie dotyczy tego, jaką wartość może odzyskać zubożony, lecz jaką ma ona przybrać postać; innymi słowy, jaki będzie przedmiot roszczenia restytucyjnego. Cel tego przepisu. nakazuje stosowanie rozszerzającej wykładni oraz objęcie wymienionymi w tym przepisie sposobami uzyskania nowych korzyści zamiast dotychczasowych możliwie szerokiego wachlarza tzw. korzyści zastępczych. Stąd też prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że wobec zbycia przedmiotu umowy przewłaszczenia przez pozwanego, pozwana ma prawo żądać równowartości prawa do lokalu.

Przechodząc do zarzutów apelacyjnych stwierdzić należy, że wbrew stanowisku skarżącego zawartym w apelacji Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Przede wszystkim sąd pierwszej instancji nie oddalił wniosku o powołanie biegłego rzeczoznawcy, gdyż taki dowód został przeprowadzony w sprawie. Oddalił jedynie wniosek o powołanie kolejnego biegłego i to stanowisko uznać należy za prawidłowe. Wbrew stanowisku apelującego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych opinii biegłych w każdym wypadku, gdy złożona uprzednio opinia jest dla strony niekorzystna. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych. Dowód z opinii biegłego podlega ocenie sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków.

W niniejszej sprawie opinia biegłego rzeczoznawcy jest kompletna, odpowiada postawionej tezie dowodowej, należycie uzasadniona i weryfikowalna. Podkreślić należy, że biegły składał nie tylko opinię główną, ale także na skutek zarzutów apelującego opinię uzupełniającą i dodatkowo został wysłuchany w trybie art. 286 k.p.c. W ramach tych dodatkowych czynności w sposób wyczerpujący ustosunkował się do twierdzeń skarżącego, wyjaśnił przyczyny, dla których zastosował w wycenie określone współczynniki korygujące oraz dlaczego nie stosował ich w innych przypadkach. Wskazał także czym kierował się przy przyjęciu nieruchomości podobnych, a nadto co istotne do porównania przyjął lokale, będące przedmiotem umów sprzedaży, położone w tym samym bloku co lokal objęty przewłaszczeniem na zabezpieczenie. Uwzględnił także poziom cen z dnia zawarcia umowy przez strony. Zasadnie także odrzucił jako nieprzydatne przy wycenie transakcje o cenach skrajnych jako nie reprezentatywne. Tym samym brak jest podstaw do stwierdzenia, że opinia ta w jakikolwiek sposób wg kryteriów obiektywnych jest niezgodna z zasadami logiki czy też sporządzona sprzecznie z zasadami wyceny obowiązującymi rzeczoznawców majątkowych. W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie znalazł przesłanek do zdyskredytowania tej opinii i ponownej wyceny nieruchomości przez innego biegłego.

Chybiony jest także zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 498 k.c. Skarżący konsekwentnie zdaje się pomijać różnice pomiędzy prawnomaterialnym potrąceniem, a więc instytucją uregulowaną w wyżej cytowanym artykule i następnych kodeksu cywilnego, a procesowym zarzutem potrącenia. Materialnoprawną podstawę procesowej czynności pozwanego w postaci zarzutu potrącenia stanowi oświadczenie o potrąceniu. Pozwany w ramach tego zarzutu oświadcza wolę potrącenia, powołując się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z niego skutki prawne, obejmujące trwale zniweczenie żądania powoda. W niniejszej sprawie bez wątpienia zarzut procesowy został zgłoszony, jednakże zabrakło materialnoprawnej podstawy tej czynności tj. uprzedniego bądź równoczesnego dokonania potrącenia.

Zarzut procesowy został bowiem zgłoszony przez profesjonalnego pełnomocnika, który wykazał się jedynie umocowaniem odpowiadającym treści art. 91 k.p.c. Nie przedłożył natomiast jakiegokolwiek umocowania do składania materialnoprawnych oświadczeń w imieniu pozwanego. Na podstawie zaś jedynie pełnomocnictwa procesowego pełnomocnik uprawniony jest do dokonywania czynności prawa materialnego, ale jedynie tych, które wynikają z art. 91 k.p.c. - np. zawarcie ugody, zrzeczenie się roszczenia, uznanie powództwa, co nie zmienia charakteru pełnomocnictwa jako procesowego. Do akt nie dołączono także jakiegokolwiek dokumentu pochodzącego od pozwanego zawierającego oświadczenie o potrąceniu złożone powódce. Także w ramach swoich zeznań pozwany nie złożył oświadczenia o potrąceniu.

Tym samym słusznie Sąd Okręgowy uznał, że do materialnoprawnego potrącenia nie doszło, a więc zarzut podniesiony w procesie był nieskuteczny.

Biorąc powyższe pod uwagę na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji. Natomiast podstawę zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego stanowi art. 98 k.p.c. wyrażający generalną zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy w zakresie tych kosztów.

del. SSO A. Bednarek-Moraś SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka