Sygn. akt I ACa 621/12

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Józefowicz /spr./
Sędziowie:	SA Mariola Głowacka SA Roman Stachowiak
Protokolant:	St.sekr.sąd. Sylwia Stefańska

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2012 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa ***W. G. i G. G. (1)***

przeciwko (...)***spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.***

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Koninie

z dnia 1 marca 2012 r., sygn. akt I C 867/09

1. zmienia zaskarżony wyrok o tyle tylko, że od zasądzonej w punkcie 1 kwoty 1.325.022 zł ustawowe odsetki zasądza od dnia 17 grudnia 2009 roku;

2. w pozostałym zakresie apelacje oddala;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Roman Stachowiak Krzysztof Józefowicz Mariola Głowacka

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 1 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Koninie zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz powodów W. G. i G. G. (1) kwotę 1 325 022 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 960 000 zł od dnia 20 maja 2009 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 365 022 zł od dnia 12 listopada 2009 r. do dnia zapłaty,

oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4 000 zł tytułem zwrotu części opłaty sądowej, zasądził od powodów solidarnych na rzecz pozwanego kwotę 1 349,82 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu, w tym kwotę 866,04 zł kosztów zastępstwa procesowego, nakazał pobrać od powodów solidarnych na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) kwotę 1,52 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Koninie) kwotę 40 000 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 20.02.2003 r. R. H. K. działający w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. zawarł z W. i G. małżonkami G. umowę sprzedaży prawa wieczystego użytkowania działek gruntu oraz znajdującego się na tych działkach pawilonu handlowo-usługowego, trzykondygnacyjnego o powierzchni ogólnej 1.280 m^2, będącego odrębnym od gruntu przedmiotem własności za cenę 960.000zł. W. i G. małż. G. nabyli nieruchomość na prawach wspólności ustawowej.

W dniu 12.12.2005r. M. T. (1) reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. wniósł pozew o stwierdzenie nieważności powyższej umowy. Wyrokiem z dnia 29.03.2007 r. Sąd Okręgowy w Koninie ustalił, że umowa sprzedaży z dnia 20.02.2003 r. jest nieważna.

W uzasadnieniu Sąd wskazał, że nie doszło do podjęcia wymaganej przepisem art. 228 k.s.h. oraz umową spółki uchwały wspólników o wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości. Uchwała z dnia 18.02.2003r. została podjęta bowiem z udziałem V. S., która w tym czasie nie była wspólnikiem. Nawet gdyby przyjąć, że M. T. (1) upoważnił drugiego ze wspólników do sprzedaży jego udziałów dowolnej osobie, to zbycie tych udziałów cudzoziemcowi, którym była nabywczyni, wymagało dla swej ważności zgody Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji, a to z uwagi na treść art. 3e ust. 1 pkt. 1 w zw. z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 24 marca 1920r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U.96.54.254 ze zm.). Brak takiej zgody skutkuje uznaniem, że umowa zbycia udziałów była nieważna z uwagi na treść art. 6 ust. 1 i 3 cytowanej ustawy, bowiem udziały w spółce będącej użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielką budynku pozostawałyby w rękach cudzoziemców. Z uwagi na treść art. 243 § 3 k.s.h. R. K., będąc członkiem zarządu, nie mógł na zgromadzeniu wspólników wykonywać prawa głosu za M. T. (1), powołując się na otrzymane od niego pełnomocnictwo. Sąd zwrócił także uwagę, że uchwała przyjęta na zgromadzeniu wspólników z dnia 18.02.2003r. nie została podjęta przez wszystkich wspólników spółki. W tej sytuacji umowa sprzedaży nieruchomości jest nieważna z uwagi na treść art. 17 § 1 k.s.h.

Po rozpoznaniu apelacji pozwanych, Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 13.12.2007 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo. Podzielając ustalenia faktyczne Sądu I instancji, że V. S. nie nabyła od M. T. (1) udziałów w powodowej spółce na podstawie nieważnej umowy sprzedaży udziałów z dnia 29.12.2000 r., w konsekwencji czego nie mogła ona uczestniczyć w zgromadzeniach wspólników ani wykonywać prawa głosu, a nadto, że przy podejmowaniu tej uchwały R. H. K. nie mógł występować jako pełnomocnik M. T. (1), Sąd II instancji stwierdził, że nie oznacza to, iż uchwała nie istnieje i że zawarta na jej podstawie umowa sprzedaży jest nieważna. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zgromadzenie wspólników z dnia 18 lutego 2003r. zostało zwołane z naruszeniem art. 238 k.s.h. oraz § 16 ust. 4 umowy spółki albowiem nie został o nim zawiadomiony M. T. (1). To uchybienie formalne miało niewątpliwie wpływ na wynik głosowania. M. T. (1) mógł w tej sytuacji wytoczyć powództwo o stwierdzenie o nieważności uchwały na podstawie art. 252 k.s.h. Powództwo takie nie było wytoczone, a w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości ustalania nieważności uchwały zgromadzenia wspólników z mocy samego prawa. W związku z tym uchwała wspólników, nawet dotknięta wadami, które potencjalnie mogą i powinny prowadzić do stwierdzenia nieważności, pozostaje w obrocie, a jej skutki prawne muszą być akceptowane, dopóki nie ma prawomocnego wyroku wydanego na skutek powództwa wytoczonego na podstawie art. 252 k.s.h. Nadto, zgodnie z treścią art. 254 § 2 i 4 k.s.h. nawet prawomocne stwierdzenie nieważności uchwały wspólników nie ma skutku wobec osób działających w dobrej wierze. Pozwani, w ocenie Sądu Apelacyjnego, korzystali z domniemania dobrej wiary, wynikającego z art. 7 k.c., a domniemanie to nie zostało przez spółkę obalone.

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu wniesionej przez powódkę (...) Sp. z o.o. skargi kasacyjnej wskazał, że budzi wątpliwości stanowisko Sądu Apelacyjnego, który odmiennie niż Sąd Okręgowy uznał, że nie ma dostatecznych podstaw do przyjęcia, że zgromadzenie wspólników powodowej spółki w ogóle nie zostało zwołane. Sąd Apelacyjny przyjął, że zgromadzenie wspólników zostało zwołane skoro uczestniczył w nim prezes zarządu i został sporządzony protokół, nie zbadał jednak okoliczności jego sporządzenia i nie odniósł się do jego treści. W latach 2003 - 2006 toczyło się natomiast postępowanie karne przeciwko H. R. K. podejrzanemu o oszustwo, fałszowanie dokumentów i działanie na szkodę spółki, śledztwo zaś zostało umorzone przez Prokuraturę Rejonową w Koninie z powodu śmierci podejrzanego. Sąd Najwyższy w treści swoich rozważań prawnych, analizował również kwestię możliwości uznania, w określonych sytuacjach, że uchwała wspólników jest bezwzględnie nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c. Sąd Najwyższy uznał, że po wejściu w życie przepisów kodeksu spółek handlowych nie budzi wątpliwości fakt, że uchwała wspólników sprzeczna z umową spółki bądź dobrymi obyczajami i godząca w interesy spółki lub mająca na celu pokrzywdzenie wspólnika może być zaskarżona w drodze wytoczonego przeciwko spółce powództwa o uchylenie uchwały (art. 249 § 1 k.s.h.). Jeżeli natomiast uchwała jest sprzeczna z ustawą, uprawnionym osobom lub organom przysługuje prawo do wytoczenia przeciwko spółce powództwa o stwierdzenie nieważności tej uchwały (art. 252 § 2 k.s.h.) we wskazanym w ustawie terminie. Nie wykluczył jednak możliwości stosowania do uchwał sprzecznych z ustawą przepisów art. 58 § 1 k.c., zgodnie z którym za nieważną należy uznać także uchwałę, która ma na celu obejście ustawy. Za nieważną należy uznać także uchwałę naruszającą przepisy prawa karnego, co może mieć znaczenie w okolicznościach niniejszej sprawy.

W tym stanie rzeczy, ponieważ Sąd II instancji nie zbadał okoliczności sporządzenia protokołu ze zgromadzenia wspólników i nie odniósł się do jego treści, a na podstawie zebranych dowodów pojawia się wątpliwość co do prawdziwości i rzetelności sporządzenia protokołu ze zgromadzenia wspólników, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 12.12.2008 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania.

Po ponownym rozpoznaniu Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 12.05.2009 r. oddalił apelację pozwanych i orzekł o kosztach procesu. Sąd Apelacyjny uznał, że z załączonego do akt protokołu zgromadzenia wspólników nie wynika, by zgromadzenie w rzeczywistości zwołano i by doszło do głosowania nad uchwałą. Sąd Najwyższy przesądził, że przypadkowe zebranie udziałowców, o ile nie są spełnione przesłanki z art. 227 § 2 k.s.h. i art. 420 k.s.h., skutkuje uznaniem, że podjęte w czasie spotkania uchwały należy uznać za nieistniejące. W tym stanie rzeczy przyjąć należy, że miało miejsce co najwyżej sporządzenie i podpisanie uchwały przez jednego ze wspólników, natomiast do podjęcia uchwały przez zgromadzenie wspólników nie doszło. Konsekwencją dokonania sprzedaży nieruchomości bez wymaganej przez art. 228 pkt 4 k.s.h. zgody zgromadzenia wspólników jest nieważność tej czynności, o czym przesądza treść art. 17 § 1 k.s.h. W ocenie Sądu Apelacyjnego kodeks spółek handlowych zawiera generalne uregulowanie sytuacji, gdy osoba prawna dokonuje czynności prawnej, dla której ustawa wymaga uchwały walnego zgromadzenia i uchwały takiej nie podjęto (art. 17 § 1 k.s.h.), a wyjątki od zasady, że czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna przewiduje w art. 254 § 2 i 4 k.s.h. Ustawodawca nie uznał jednak za słuszne objąć ochroną przewidzianą w art. 254 § 2 i 4 k.s.h. działających w dobrej wierze kontrahentów spółki także w tej sytuacji. Posłużenie się przez jednego ze wspólników dokumentem, który pozornie jest uchwałą, a tylko w takich sytuacjach jest możliwe uznanie uchwały za nieistniejącą, nie uzasadnia stosowania wyjątków od zasady, że czynność prawna, zawarta na podstawie takiego dokumentu jest nieważna. We wszystkich innych sytuacjach czynność prawna musi być uznana za nieważną.

W toku procesu w dniu 1.11.2009 r. nastąpiło wydanie nieruchomości.

W okresie od 1.05.2009 r. do 31.10.2009 r. najemcami było 17 podmiotów. Łączna wartość czynszu w badanym okresie wyniosła netto 163.394,40 zł (brutto 205.328,66 zł). Z uwagi na fakt, że każda z umów najmu lokalu zawierała punkt dotyczący waloryzacji czynszu raz w roku na dzień 1 stycznia następnego roku, według wskaźnika inflacji opublikowanego przez GUS, wysokość kwot należnych uwzględniając wskaźnik inflacji wyniosła netto 179.849,25zł (brutto 219.144,00 zł). Powodowie winni więc z tytułu zawartych umów najmu otrzymać kwotę 179.849,25 zł, natomiast otrzymali 133.008,01 zł.

Wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności zabudowy na dzień 20.02.2003r. wynosiła 2.611.200zł, a na dzień 1.11.2009r. wartość ta wynosiła 5.539.840 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, odnosząc się do zarzutu potrącenia podniesionego przez pozwaną, że w okresie od dnia zawarcia umowy to jest od 20.02.2003 r. do 12.05.2009 r. – daty wyroku Sądu Apelacyjnego ustalającego nieważność umowy, powodowie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w dobrej wierze w rozumieniu art. 224 § 2 k.c. Pozwana mogła więc zgłosić skuteczny zarzut potrącenia swojej wierzytelności z tytułu zwrotu pożytków - należnych czynszów i pogorszenia rzeczy za okres od maja do 31 października 2009 r. W ocenie Sądu zasadny był jednak zarzut przedawnienia, z uwagi na treść art. 229 § 1 k.c. Przedawnienie nastąpiło 1 listopada 2010 r., natomiast zarzut potrącenia został podniesiony w piśmie z dnia 21 marca 2011 r.

Sąd Okręgowy dokonał waloryzacji roszczenia powodów, uznając, że zachodzą podstawy niej zgodnie z art. 358^1 § 1 k.c., bowiem roszczenie nie było związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez W. G.. Po uwzględnieniu zapłaconej ceny kwota waloryzacji wyniosła 1 089 741 zł. Sąd Okręgowy obciążył skutkami zmiany wartości nieruchomości strony po połowie, a więc po 544 870,50 zł. Wobec powyższego z tego tytułu powodom przysługuje kwota 1 504 871 zł - zwaloryzowana cena zakupu nieruchomości.

Pozwanej w stosunku do powodów przysługiwał skuteczny zarzut potrącenia kwoty 179 849,25 zł. Po uwzględnieniu zarzutu potrącenia należna powodom kwota wynosi 1.325.002 zł (1.504.871 zł - 179.849,25 zł). Mając na uwadze, że powód rozszerzył powództwo w piśmie z dnia 12.11.2009 r. to od tej daty zasądzono ustawowe odsetki od kwoty 365.022 zł (rozszerzonego powództwa) przyjmując, że pozwany pozostawał w zwłoce - punkt 1 wyroku.

W pozostałej części oddalono powództwo uznając je za bezzasadne. Jako chybiony należało uznać wywód powodów, że zarzut potrącenia jest w całości niezasadny - punkt 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w punktach 4-6 wyroku. Mając na uwadze wynik sprawy (powództwo zostało uwzględnione w 44%) oraz treść art. 100 k.p.c. Sąd proporcjonalnie do wyniku sprawy obciążył strony kosztami. Opłata od pozwu wynosi 100.000zł. Powodowie uiścili z tego tytułu 60 000 zł, wobec czego zasądzono od pozwanej na rzecz powodów 4 000zł tytułem zwrotu części opłaty sądowej, a pozostałą kwotę nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Koninie). Tym samym pozwana została obciążona opłatą sądową w kwocie 44 000zł, a powodowie w kwocie 56 000zł. Tę samą regułę Sąd zastosował obciążając strony kosztami opinii biegłych i kosztami zastępstwa procesowego. Wysokość należnych kosztów zastępstwa procesowego zostało ustalone na podstawie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 roku nr 163 póz. 1349 ze zm.).

Powyższy wyrok apelacją zaskarżył w całości pozwany, zarzucając:

- naruszenie art. 89 k.p.c. oraz art. 92 k.p.c. poprzez rozpoznanie merytorycznie sprawy w zakresie rozszerzonego powództwa w sytuacji gdy oświadczenie o rozszerzeniu powództwa zostało złożone przez pełnomocnika powodów z przekroczeniem zakresu pełnomocnictwa udzielonego w dniu 8 października 2009 r., co w konsekwencji doprowadziło do nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c.

- naruszenie art. 321 § l k.p.c. w zw. z art. 92 k.p.c. w zw. z art. 89 k.p.c. poprzez wydanie wyroku ponad żądanie wyrażone w pozwie z dnia 8 października 2009 r. opierając się na oświadczeniu o rozszerzeniu powództwa złożonym przez pełnomocnika z przekroczeniem zakresu udzielonego pełnomocnictwa;

- naruszenie art. 233 § l k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego wybiórczo z pominięciem jego istotnej części tj. pisma pozwanego z dnia 21 września 2009 r., w którym pozwany składa oświadczenie o potrąceniu, co w rezultacie doprowadziło do przyjęcia, że od dnia 20 maja 2009 r. powodom przysługują odsetki od kwoty 960.000 zł, a nie od kwoty wynikającej z dokonanego potrącenia;

- naruszenie. art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z zebranego w sprawie materiału dowodowego błędnych wniosków, że nieruchomość nie została nabyta na cele związane z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że w analizowanym stanie faktycznym nie ma zastosowania norma art. 358^1 § 4 k.c. wyłączająca możliwość dokonania waloryzacji na wniosek podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą.

- naruszenie art. 233 § l k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego wybiórczo z pominięciem jego istotnej części tj. zeznań w charakterze strony M. T. (2), zeznań w charakterze strony W. G., dowodu z akt sprawy sygn. akt l Ds. 1258/03 oraz l Ds. 662/03 prowadzonych przez Prokuraturę Rejonową w Kole, postanowienia Sądu Rejonowego w Koninie Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 7 lipca 2003 sygn. akt 1132/03, z których wynika, że powodowie już w 2003 r. nie byli posiadaczami w dobrej wierze;

- naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwany nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne, iż powodowie już od 2003 r. nie byli posiadaczami w dobrej wierze, podczas gdy pozwany zaoferował logiczne, wzajemnie uzupełniające się dowody w postaci zeznań w charakterze strony M. T. (1), zeznań w charakterze strony W. G., dowodu z akt sprawy sygn. akt l Ds. 1258/03 oraz l Ds. 662/03 prowadzonych przez Prokuraturę Rejonową w Kole, postanowienia Sądu Rejonowego w Koninie Wydział Ksiąg Wieczystych z dnia 7 lipca 2003 sygn. akt 1132/03, potwierdzające, że powodowie już w 2003 r. byli świadomi, że nie są posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze;

- naruszenie art. 224 § 2 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że obowiązki wynikające ze wskazanej normy prawnej obciążają powodów dopiero od dnia wydania wyroku przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie sygn. akt I ACa 158/09, w dniu 12 maja 2009 r. podczas gdy z treści art. 224 § 2 k.c. wynika wprost, że obowiązki te obciążają powodów najpóźniej od dnia kiedy dowiedzieli się o wytoczeniu przeciwko nim przez pozwanego powództwa z dnia 12 grudnia 2005 r. (sygn. akt Sądu Okręgowego w Koninie I C 1217/05);

- naruszenie art. 358^1 § 3 k.c. w zw. z art. 481 § l k.c. przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że odsetki od zwaloryzowanego roszczenia należą się od dnia złożenia oświadczenia o rozszerzeniu powództwa, podczas gdy świadczenie w zwaloryzowanej wysokości należy się od daty prawomocności wyroku waloryzacyjnego.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości i o zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;

Apelacja okazała się tylko w nieznacznej części zasadna.

Nie można było podzielić podnoszonego w apelacji zarzutu nieważności postępowania z uwagi na niewłaściwe umocowanie pełnomocnika strony powodowej. Należy bowiem wskazać, że wprawdzie treść pełnomocnictwa obejmowała dochodzenie przeciwko pozwanemu roszczenia określonego kwotowo, jednak w toku procesu powodowie za pośrednictwem pełnomocnika rozszerzyli powództwo, domagając się w oparciu o tę samą podstawę faktyczną roszczenia zwaloryzowanego. Nie można zatem przyjąć, że powodowie wystąpili z zupełnie nowym roszczeniem obok kwoty pierwotnie objętej powództwem, bowiem pomimo rozszerzenia powództwa, w dalszym ciągu domagali się zwrotu od pozwanego zapłaconej ceny nieruchomości, tyle że zwaloryzowanej.

Nie można również uznać, że pełnomocnik powodów rozszerzając powództwo, przekroczył zakres udzielonego pełnomocnictwa. Pełnomocnictwo procesowe obejmuje bowiem z mocy samego prawa umocowanie do wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych (art. 91 k.p.c.), nie wyłączając rozszerzenia powództwa.

Ponadto niewątpliwie powodowie mieli w toku procesu pełną świadomość, że ich pełnomocnik rozszerzył powództwo. A mianowicie, że nie domaga się zwrotu ceny w kwocie nominalnej, lecz zwaloryzowanej kwocie. Przyjąć zaś należy, że udzielenie pełnomocnictwa dopatrzyć się można nawet w fakcie tolerowania przez mocodawcę występowania danej osoby w jej imieniu.

Wskazać także należy, że zarzut nieważności postępowania z powodu niewłaściwego umocowania pełnomocnika przeznaczony jest dla strony, która nie była w toku postępowania właściwie umocowana i służyć ma obronie jej interesu. Nie jest zatem dopuszczalne powoływanie tego zarzutu przez przeciwnika, usiłującego wzruszyć niekorzystne dla siebie rozstrzygnięcie (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie IV CSK 263/10).

Z uwagi na powyższe nie doszło więc również do naruszenia przepisów art. 89, 92 oraz art. 321 § 1 k.p.c.

Wadliwy okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Dokonując oceny dowodów Sąd Okręgowy nie przekroczył granicy swobodnej ich oceny. Wyprowadził bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego wnioski logicznie prawidłowe. Poza tym ocena dowodów odpowiada warunkom określonym przez prawo procesowe. I tak po pierwsze sąd pierwszej instancji oparł swoje przekonanie wyłącznie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem zasady bezpośredniości. Po drugie Sąd Okręgowy dokonał oceny na podstawie wszechstronnego i bardzo wnikliwego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Nie ma więc potrzeby powtarzania w tym miejscu rozważań sądu pierwszej instancji. Po trzecie Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej selekcji dowodów szeroko argumentując, na których dowodach się oparł i którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Dlatego też Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby zakwestionować dokonana ocenę dowodów.

W szczególności nie był trafny zarzut, iż sąd pierwszej instancji nienależycie ocenił treść pisma pozwanego z dnia 21 września 2009 roku. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę to pismo, a jedynie uznał, że wierzytelność przedstawiona w tym piśmie do potrącenia należna była tylko w nieznacznej części.

Ponadto na ocenę czy powodowie byli w dobrej czy złej wierze nie mogły mieć w efekcie znaczenia wskazane w apelacji dowody, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Nie był zasadny zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., bowiem Sąd Okręgowy – zgodnie z tym przepisem – wskazał podstawę faktyczną, zaprezentował ocenę dowodów oraz wskazał i wyjaśnił podstawę prawną wyroku.

Pozwany twierdził, iż powodowie – mimo stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z dnia 20 marca 2003 roku – nie mogą domagać się zwrotu ceny i to nawet w kwocie nominalnej, gdyż wierzytelność ta uległa umorzeniu, bowiem przedstawił w piśmie z dnia 21 września 2009 roku do potrącenia wzajemną wierzytelność.

Pozwany rzeczywiście w piśmie z dnia 21 września 2009 roku – wobec wierzytelności powodów z tytułu zwrotu uiszczonej ceny w kwocie 960.000 zł. - przedstawił do potrącenia wierzytelność z tytułu pobranych przez powodów czynszów najmu od 2003 do 2009 roku w kwocie 1.170.000 zł. Ostatecznie pozwany wierzytelność z tego tytułu określił na kwotę 1.902.153,39 zł., obejmując okres do dnia wydania nieruchomości, a więc do końca października 2009 roku.

To stanowisko pozwanego osadza się na twierdzeniu, że już od dnia zawarcia umowy sprzedaży powodowie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości w złej wierze. Trafnie zaś Sąd Okręgowy przyjął, że powodowie stali się posiadaczami w złej wierzeje dopiero od dnia 12 maja 2009 roku tj. od dnia, w którym w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił apelację, a więc uprawomocnił się uwzględniający powództwo wyrok Sądu Okręgowego w Koninie z dnia 29 marca 2007 roku.

Zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie jest wzruszalne, ale to pozwany winien wykazać, ze powodowie byli w zlej wierze, gdyż to pozwany z przypisania powodom złej wiary wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne.

Nie sposób przyjąć, że powodowie byli posiadaczami w złej wierze już od chwili zawarcia umowy sprzedaży. Pozwany nie obalił domniemania z art. 7 k.c. Zważyć zaś należy, że to nie powodowie, ale to sam pozwany wykreował i wadliwie przeprowadził procedurę wewnętrzną dotyczącą wyrażenia zgody na sprzedaż przez spółkę nieruchomości. Te fakty w chwili zawarcia umowy w żaden sposób nie zostały ujawnione.

Stwierdzić zaś trzeba, że w żadnym razie nie można przyjąć, że powodowie stali się posiadaczami w złej wierze tylko dlatego i od dnia, gdy dowiedzieli się, że pozwany wytoczył przeciwko nim powództwo o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży.

Zauważyć bowiem należy, że ustawodawca uznał nawet, że gdy samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, to samo przed się nie oznacza, iż w takiej sytuacji posiadacz staje się posiadaczem w złej wierze. Wynika to wprost z porównania art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., które to przepisy wprowadzają różne reżimy odpowiedzialności posiadacza dla posiadacza w dobrej wierze , który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy i dla posiadacza w zlej wierze. Tym bardziej więc nie można przyjąć, że posiadacze w dobrej wierze stają się posiadaczami w zlej wierze tylko dlatego, że sprzedawca na drodze sądowej kwestionuje ważność umowy, w wyniku realizacji której kupujący stał się samoistnym posiadaczem rzeczy w dobrej wierze. W każdym bowiem przypadku trzeba brać pod uwagę wszystkie okoliczności towarzyszące.

Jak zaś już stwierdzono powodowie w żaden sposób nie wykreowali wadliwej procedury wewnętrznej w pozwanej spółce dotyczącej wyrażenia zgody na sprzedaż przez spółkę nieruchomości. Zaznaczyć zaś trzeba i podkreślić należy, że przebieg – opisany wyżej - postępowania sądowego wskazuje, że kwestia nieważności czy ważności umowy była bardzo sporna. To oznacza, że brak podstaw, aby powodom przypisać złą wiarę w toku postępowania, skoro jego wynik nie był przesądzony do końca. Dlatego – za sądem pierwszej instancji - przyjąć należy, iż powodowie stali się posiadaczami w złej wierze dopiero od dnia 12 maja 2009 roku tj. od dnia, w którym w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży Sąd Apelacyjny w Poznaniu oddalił apelację, a więc uprawomocnił się uwzględniający powództwo wyrok Sądu Okręgowego w Koninie z dnia 29 marca 2007 roku.

W świetle powyższej obiektywnej okoliczności w żadnym razie wskazane przez pozwanego dowody osobowe nie mogły mieć w tej kwestii znaczenia.

Oczywiście uznanie, że powodowie byli posiadaczami w dobrej wierze, posiadaczami w złej wierze stali się dopiero z dniem 12 maja 2009 ma istotne znaczenie dla oceny zasadności – przedstawionego do potrącenia – wierzytelności z tytułu czynszów, które zostały pobrane przez powodów.

Zgodnie bowiem art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli w tym czasie stały się wymagalne. Zgodnie z art. 53 § 2 k.c. pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Niewątpliwie takim dochodem jest czynsz z tytułu najmu lokali znajdujących się budynku usytuowanym na nieruchomości. To oznacza, że nie istniała i nie istnieje wierzytelność, którą przedstawił pozwany do potrącenia z tytułu pobranych przez powodów czynszów za okres od 2003 roku do `11 maja 2009 roku.

Zgodnie z art. 225 k.c. w zw. art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest zwrócić pobrane pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył oraz zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Sąd Okręgowy przekonywująco przyjął i wyjaśnił, iż z tego tytułu pozwanemu przysługiwała wierzytelność za okres od dnia 12 maja 2009 roku do 30 października 2009 roku w kwocie 179.849,25 zł., która to została potrącona z wierzytelnością powodów.

Tak więc potrącenie wierzytelności w piśmie pozwanego z dnia 21 września 2009 roku było zasadne tylko za okres od 12 maja 2009 roku do 31 sierpnia 2009 roku, a więc w kwocie 114.451 zł. Tak więc należna powodom wierzytelność

w kwocie 960.000 zł. – w wyniku pisma pozwanego z dnia 21 września 2009 roku - uległa umorzeniu jedynie co do kwoty 114.451 zł.

Pozwany w toku procesu przedstawił nadto do potrącenia wierzytelność w kwocie 245.106,46 zł. z tytułu pogorszenia rzeczy. Sąd Okręgowy nie uwzględnił w tym zakresie zarzutu potrącenia, gdyż uznał za zasadny zarzut przedawnienia. Pozwany w tej materii nie zgłosił w apelacji żadnych zarzutów. Ponieważ jednak uzasadnienie apelacji w tej kwestii nie jest jednoznaczne zauważyć należy, że zgodnie z art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest odpowiedzialny za pogorszenie rzeczy. Za pogorszenie rzeczy – zgodnie z art. 225 k.c. - jest odpowiedzialny posiadacz w złej wierze. Pozwany nie tylko nie udowodnił faktu, iż budynek uległ pogorszeniu, ale przede wszystkim nie podjął żadnej inicjatywy dowodowej, aby wykazać, że miało to miejsce po dniu 12 maja 2009 roku (do tej daty powodowie byli posiadaczami w dobrej wierze) do dnia wydania rzeczy.

Zgodnie z art. 358^1 § 3 k.c. w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania, sąd może po rozważeniu interesu stron, zgodnie z zasadami współżycia społecznego, zmienić wysokość lub sposób spełnienia świadczenia pieniężnego, chociażby były ustalone w orzeczeniu lub umowie.

Pozwany z kilku powodów zakwestionował możliwość waloryzacji kwoty 960.000 zł. tj. ceny sprzedaży nieruchomości. Jednak wszystkie argumenty pozwanego w tym zakresie okazały się chybione.

Po pierwsze nie można było przyjąć, że w chwili zgłoszenia żądania waloryzacji świadczenia zobowiązanie nie istniało, gdyż wygasło, bowiem – jak wyżej wskazano – zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego okazał się zasadny tylko w nieznacznej części.

Po drugie wbrew twierdzeniu pozwanego po uiszczeniu przez powodów ceny (2003 rok) a powstaniem obowiązku zwrotu ceny przez pozwanego (2009 rok) nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza.

Zauważyć trzeba, że w latach 2003 – 2009 inflacją w Polsce wyniosła łącznie około 20 %. Płaca minimalna w 2003 roku wynosiła 800 zł., a w 2009 roku 1.276 zł. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2003 roku wynosiło 2.201 zł., a w 2009 roku 3.102 zł. Przede wszystkim jednak w pełni przekonywujące jest to, że – jak trafnie ustalił sąd pierwszej instancji na podstawie fachowej opinii biegłego – wartość nieruchomości, która był przedmiotem umowy sprzedaży zawartej przez strony wzrosła w tym czasie ponad dwukrotnie.

Po trzecie na przeszkodzie waloryzacji świadczenia nie stoi § 4 art. 358^1 k.c. Zgodnie z tym przepisem z żądaniem zmiany wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia pieniężnego nie może wystąpić strona prowadząca przedsiębiorstwo, jeżeli świadczenie powstaje w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa.

Przepis art. 358^1 § 3 k.c. wprowadza powszechną możliwość waloryzacji świadczeń pieniężnych, jeżeli tylko po powstaniu zobowiązania nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. To oznacza, że unormowanie z § 4 art. 358^1 k.c. stanowi wyjątek i jako taki nie może podlegać wykładni rozszerzającej.

Dlatego w pełni należy zaakceptować stanowisko sądu pierwszej instancji, że w sprawie waloryzacja świadczenia była dopuszczalna, skoro działalność gospodarczej nie prowadzi powódka, lecz tylko powód, a nieruchomość została nabyta do wspólności ustawowej powodów.

Porównując wartość nieruchomości z 2003 roku do wartości z 2009 roku Sąd Okręgowy przyjął prawidłową metodę waloryzacji świadczenia. Przy umowach wzajemnych obowiązuje bowiem ekwiwalentność świadczeń. Dlatego zwracana w następstwie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży cena kupna nieruchomości co do zasady winna odzwierciedlać wartość nieruchomości z chwili powstania obowiązku jej zwrotu. W sprawie zaś między powstaniem tego obowiązku a jego faktyczną realizacją upłynęło jedynie niecałe sześć miesięcy i dlatego właściwe było przyjęcie tej daty jako właściwej do waloryzacji świadczenia tj. ceny kupna.

Prawidłowo Sąd Okręgowy przy waloryzacji wziął pod uwagę w całości uiszczoną cenę w kwocie nominalnej, bowiem tylko w ten sposób świadczenia mogły zostać rzetelnie porównana. Nadto wierzytelność, która została skutecznie potrącona stała się wymagalna po dacie, w której nastąpił obowiązek zwrotu świadczeń wzajemnych, a więc po dacie, gdy nastąpił stan waloryzacyjny (dopuszczalność waloryzacji).

Mając na względzie zasady współżycia społecznego stwierdzić należy, że sąd pierwszej instancji bardzo rygorystycznie obciążył powodów skutkami zmiany siły nabywczej pieniądza aż w 50 %, gdy się zważy, że umowa sprzedaży okazała się nieważna wyłącznie w wyniku zaniedbań pozwanego.

Zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 481 § 1 k.c., ale tylko częściowo.

Trafnie wskazał pozwany, że odsetki ustawowe od zwaloryzowanego świadczenia należą się od dnia uprawomocnienia się wyroku. Taka jest zasada, gdyż właśnie co do zasady sądowa waloryzacja świadczenia następuje według zasad, okoliczności i kryteriów obowiązujących w chwili orzekania. Natomiast w niniejszej sprawie waloryzacja świadczenia nastąpiła na datę wykonania obowiązku zwrotu świadczenia niepieniężnego tj. na dzień 1 listopada 2009 roku. Powodowie jednak dopiero w piśmie procesowym z dnia 12 listopada 2009 roku wezwali pozwanego do spełnienia zwaloryzowanego świadczenia. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 16 grudnia 2012 (k.133), co oznacza, że pozwany pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu tego świadczenia w rozumieniu art. 481 § 1 k.c. od dnia 17 grudnia 2012 roku.

Wadliwie zaś sąd pierwszej instancji zasądził ustawowe odsetki od świadczenia w kwocie nominalnej od dnia wezwania do spełnienia tego świadczenia. Z chwilą dokonania waloryzacji mamy do czynienia z jednym zwaloryzowanym świadczeniem i dlatego opóźnienie w jego spełnieniu nie może mieć miejsca przed doręczeniem wezwania o jego zapłatę.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że od zasądzonej kwoty 1.325.022 zł. ustawowe odsetki zasądził od dnia 17 grudnia 2009 roku. Bezzasadne okazało się bowiem żądanie zasądzenia ustawowych odsetek od kwoty 960.000 zł. od dnia 20 maja 2009 roku do dnia 16 grudnia 2009 roku i od kwoty 365.022 od dnia 12 listopada 2009 roku do dnia 16 grudnia 2009 roku, przy czym z uwagi na treść punktu 2 wyroku sądu pierwszej instancji w tym zakresie korekta samej treści tego wyroku była zbędna.

W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ponieważ wyrok sądu pierwszej instancji został zmieniony w nieznacznej części Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu poniesionych przed sądem pierwszej instancji.

Ponieważ apelacja została uwzględniona w nieznacznej części uiszczonymi kosztami postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny na podstawie 100 k.p.c. obciążył pozwanego i dlatego zasądził od niego na rzecz powodów kwotę 5400 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego poniesionych w postępowaniu odwoławczym, a to na podstawie na podstawie § 2, § 6 pkt. 7, § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radców prawnych z urzędu.

- M. Głowacka - K. Józefowicz - R. Stachowiak