

Sygn. akt *I ACa 496/19*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia: Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Sędziowie: Mariola Głowacka

Maciej Rozpędowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. S.**

przeciwko **A. D., K. D. F. D. i J. D.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 12 grudnia 2018 r. sygn. akt XVIII C 1597/17

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego A. D. 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Mariola Głowacka Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Maciej Rozpędowski

Sygn. akt I ACa 496/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 23 maja 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XII C 2454/09 Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanych A. i L. D. solidarnie na rzecz powoda J. S. 385.600 zł z ustawowymi odsetkami od: 272.000 zł od 23 października 1999 r., 13.600 zł od 23 października 1999 r. i 100.000 zł od 1 września 2001 r. do dnia zapłaty i orzekł o kosztach postępowania.

Na skutek apelacji pozwanych, wyrokiem z 19 grudnia 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 975/12 Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1 i zasądzoną od pozwanego A. D. kwotę obniżył do 142.800 zł z ustawowymi odsetkami od 22 lipca 2010 r. oraz oddalił w stosunku do niego dalej idące powództwo, a powództwo

w stosunku do L. D. oddalił w całości, orzekł o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, oddalił apelację pozwanego A. D. w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Pozwani A. D. i L. D. wnieśli o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19 grudnia 2012 r., opierając skargę na podstawie oparcia zaskarżonego wyroku na skazującym wyroku karnym następnie uchylonym (art. 403 § 1 pkt 1 k.p.c.). Na tej podstawie skarżący wnieśli o wznowienie postępowania zakończonego zaskarżonym wyrokiem i zmianę tego wyroku w części uwzględniającej powództwo poprzez orzeczenie o zmianie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 23 maja 2012 r. w części zaskarżonej apelacją pozwanych i oddalenie powództwa w całości, a ewentualnie orzeczenie o jego uchyleniu w części zaskarżonej apelacją pozwanych i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu. Jednocześnie skarżący wnieśli o zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania obejmujących koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na skutek skargi pozwanych o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19 grudnia 2012 r., wyrokiem z 10 lipca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 626/15 Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1, 2 i 3 w ten sposób, że uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 23 maja 2012 r. w pkt 1 – jedynie w części zasądzającej od pozwanego na rzecz powoda 142.800 zł z ustawowymi odsetkami od 22 lipca 2010 r. oraz w pkt 3 i 4 i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego oraz skargowego. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że powód jest obecnie zobowiązany, zgodnie z ogólnymi zasadami wyrażonymi w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., wykazać wszystkie przesłanki konieczne do stwierdzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego A. D., w tym w szczególności, że pozwany popełnił czyn niedozwolony oraz że powód w wyniku tego czynu poniósł szkodę w określonej wysokości.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania wg norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z 12 grudnia 2018 r. wydanym w sprawie o sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo J. S. przeciwko A. i L. D. o zapłatę i orzekł o kosztach postępowania zasądzając od powoda na rzecz pozwanych 48.037zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony utrzymywały bliskie kontakty towarzyskie, spotykały się wraz z całymi rodzinami, wspólnie jeździły na wakacje, darzyły się zaufaniem i pomagały sobie finansowo, a ponadto prowadziły wspólne interesy.

Pozwani od 1980 r. dzierżawili od Gminy C. nieruchomość w C. przy ul. (...) (obecnie przy ul. (...)). Odnośnie tej działki zostało wydane pozwolenie na budowę (decyzja nr (...) z 14 grudnia 1981 r.) obejmujące budynek warsztatowy z zapleczem socjalnym dla prowadzenia zakładu betoniarskiego. Pozwolenie to, w związku z faktem, że dotyczyło gruntu będącego przedmiotem dzierżawy, miało charakter tymczasowy. Zgodnie z treścią decyzji, przedłużenie ważności pozwolenia na budowę mogło nastąpić jedynie na wniosek zainteresowanego, w okresie obowiązywania w/w decyzji, a zatem do 1 września 1989 r. 14 grudnia 1988 r. pozwany otrzymał z Urzędu Gminy w C. promesę otrzymania pozwolenia na budynek stały, w związku z wydaniem mu decyzji o sprzedaży gruntu. W treści pisma wskazano, że pozwolenie zostanie wydane po spisaniu aktu notarialnego, a zaświadczenie zostało wydane w związku z długim czasem oczekiwania w biurze notarialnym, by nie wstrzymać przydzielenia kredytu na budowę. Według treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą nr (...) Rady Gminy C. z 26 maja 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego K.-C., działka nr (...) usytuowana była na terenach ogrodniczych bez prawa do zabudowy.

Aktem notarialnym z 25 stycznia 1990 r. pozwani nabyli od Skarbu Państwa własność przedmiotowej nieruchomości za 766.720 zł. W umowie zaznaczono, że działka ta przeznaczona jest zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy C. pod budowę zakładu murarskiego i betoniarskiego z zapleczem socjalnym.

Na wskazanej nieruchomości pozwany postawił (do stanu surowego) budynek warsztatowo-socjalny. Wystąpił również do Urzędu Gminy w C. o potwierdzenie faktu ważności uzyskanego swego czasu tymczasowego pozwolenia na budowę, na co pismem z 5 marca 1997 r. uzyskał odpowiedź, że nie jest to możliwe. Pismem z 18 grudnia 1996 r. Urząd Gminy w C. poinformował oskarżonego, że w kwestii decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na realizację obiektu magazynowo - biurowego we wskazanej lokalizacji stwierdza się, że w świetle aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się na terenach ogrodniczych, bez prawa do zabudowy.

Na ww. nieruchomości występowały ograniczenia zabudowy związane z faktem, że przebiegały przez nią dwie napowietrzne linie energetyczne. Pozwany zamierzał sprzedać rzeczoną nieruchomość, negocjował w tej sprawie z zainteresowanym sąsiadem P. B.. Pomimo wstępnych ustaleń transakcja nie doszła do skutku, z uwagi na rezygnację kupującego związaną z brakiem środków finansowych.

W kwietniu 1999 r. powód i jego żona sprzedali Narodowemu Bankowi Polskiemu połowę nieruchomości przy ul. (...) w P.. O transakcji, a także związanych z nią szczegółach wiedział pozwany. Powód zobowiązany był do opuszczenia tej nieruchomości, co wiązało się z przeniesieniem prowadzonego przez niego magazynu. Poinformował oskarżonego, że szuka nieruchomości, na której mógłby składować towar, a także, że zamierza w ciągu 2 lat, nabyć nieruchomość z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, aby zoptymalizować koszty podatkowe.

Pozwany zaproponował powodowi zakup swojej nieruchomości w C., przy ul. (...). Budynek na nieruchomości nie był wykończony, o czym powód wiedział. Powód, z racji wspomnianej ulgi podatkowej, zainteresowany był jedynie zakupem nieruchomości przeznaczonej pod budownictwo mieszkaniowe. Nie przeszkadzały mu jednak przebiegające przez nieruchomość linie energetyczne nad działką. Twierdził, że w związku z tym można ubiegać się o odszkodowanie od zakładu energetycznego. Pozwany poinformował powoda o występujących ograniczeniach w zabudowie w obszarze 5 m od linii energetycznych. Powód, mimo obiekcji małżonki, której nie podobano się położenie rzeczony nieruchomości, zdecydował się na jej zakup. Mając zaufanie do pozwanego, jako wieloletniego bliskiego znajomego nie dokonywał jakichkolwiek sprawdzeń w Urzędzie Gminy w C. w zakresie stanu prawnego i faktycznego nieruchomości. Pozwany przekazał powodowi dokumenty dotyczące nieruchomości, z których wynikały ograniczenia w zabudowie działki. Aktem notarialnym – umową sprzedaży z 22 października 1999 r. (rep. (...)) pozvani sprzedali powodowi i jego żonie nieruchomość w C., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 4792 m², dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod oznaczeniem KW nr 95 i 185. Nieruchomość ta zabudowana była budynkiem, który miał zostać przeznaczony na cele mieszkalne. Powód nabył tę nieruchomość z małżonką po połowie do majątków odrębnych. W akcie notarialnym – umowie sprzedaży cenę za nabycie własności nieruchomości określono na 310.000 zł i wskazano, że kwota ta została w całości zapłacona.

22 października 1999 r. powód i jego żona podpisali dokument, w którym oświadczyli, że mają wobec pozwanych dług 150.000 zł, który zobowiązali się spłacić do 31 marca 2000 r. Następnie 25 lipca 2001 r. powód z żoną złożyli kolejne oświadczenie, z którego wynika, że w związku z pożyczką z 22 października 1999 r. zobowiązują się spłacić brakujące 100.000 zł do 25 sierpnia 2001 r. pod rygorem doliczenia po tym terminie odsetek 0,25% dziennie, bez kapitalizacji.

W związku z brakiem zapłaty należności, między stronami zaczęło dochodzić do coraz poważniejszych nieporozumień na tle finansowym. N. dotyczyły zarówno kwoty wskazanej w oświadczeniu z 22 października 1999 r., jak i innych transakcji, których byli stronami. Pomiędzy powodem a pozwanym toczyły się też liczne postępowania przed sądem cywilnym.

Na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 1 kwietnia 2004 r. (sygn. akt (...)) na wniosek pozwanych, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu A. K. prowadził przeciwko powodowi i jego żonie postępowanie egzekucyjne w celu wyegzekwowania należności głównej 100.000 zł oraz 737.451 zł odsetek od 15 października 2009 r. z dalszymi odsetkami od 16 października 2009 r. Wyrokiem z 18 maja 2010 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu, Wydział XII Cywilny, po rozpoznaniu 20 kwietnia 2010 r. sprawy z powództwa A. i L. D. przeciwko J. i R. S. o zapłatę, na skutek skargi J. S. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym

wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z 1 kwietnia 2004 r. w sprawie o sygn. akt (...) wznowił prawomocnie zakończone postępowanie i oddalił powództwo. Apelację od powyższego wyroku wnieśli A. i L. D., zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisu art. 403 § 1 pkt 2 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, gdy przyjęty przez Sąd Okręgowy za ustalony stan faktyczny nie wypełnia przesłanek tego przepisu oraz naruszenie art. 11 k.p.c. przez oparcie wyroku na ubocznych ustaleniach sądu karnego i zastosowanie zasady związania treścią wyroku skazującego także wobec L. D., która nie była oskarżona w postępowaniu karnym. Skarżący zarzucili również naruszenie art. 233 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodów oraz błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia. Postanowieniem z 29 listopada 2010 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu uchylił zaskarżony wyrok i zniósł postępowanie przed Sądem Okręgowym w Poznaniu począwszy od rozprawy z 23 lutego 2009 r. i odrzucił skargę J. S. o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że postępowanie w przedmiocie skargi winno toczyć się przed Sądem Apelacyjnym jako tym Sądem, który jako ostatni orzekał co do istoty sprawy, stąd też postępowanie przed Sądem Okręgowym dotknięte było wadą nieważności.

Na kanwie okoliczności sprzedaży przedmiotowej nieruchomości toczyły się również sprawy karne. Sąd Okręgowy w Poznaniu, wyrokiem z 12 maja 2008 r. (sygn. akt (...)) w sprawie A. D. oskarżonego o to, że 22 października 1999 r. w P., działając w celu osiągnięcia korzyści majątkowej, poprzez wprowadzenie J. S. w błąd co do rzeczywistej wartości nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) doprowadził J. i R. S. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem w kwocie 310.000 zł tytułem zapłaty ceny kupna nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) w sytuacji, gdy wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 38.000 zł, w wyniku czego powstała szkoda w mieniu J. i R. S. w wysokości 272.000 zł stanowiąca mienie znacznej wartości, uznał oskarżonego A. D. za winnego występku z art. 286 § 1 k.k. w zw. z art. 294 § 1 k.k., popełnionego w sposób wyżej opisany i za to, na podstawie art. 294 § 1 k.k., wymierzył mu karę jednego roku pozbawienia wolności zawieszając wykonanie tejże kary na okres trzech lat próby. Powyższy wyrok został utrzymany w mocy przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu (wyrok z 28 sierpnia 2008 r., sygn. akt (...)). Oba wyżej opisane wyroki zostały następnie uchylone wyrokiem Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2015 r., sygn. akt (...) Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z 17 listopada 2016 r., sygn. akt (...) uniewinnił A. D. od zarzucanego mu czynu, zaś na skutek apelacji pełnomocnika oskarżyciela posiłkowego Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał 8 maja 2017 r. w sprawie o sygn. akt (...) wyrok, którym utrzymał w mocy wyrok Sądu Okręgowego z 17 listopada 2016 r.

Wyrokiem z 21 kwietnia 2011 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. (sygn. akt (...)) uznał A. D. winnym popełnienia czynu polegającego na tym, że 12 sierpnia 2000 r. działając z zamiarem, by dwie osoby o ustalonej tożsamości popełniły przestępstwo, sporządził nierzetelny dokument w postaci „wyceny nieruchomości” położonej w C. przy ul. (...), zawyżając wartość nieruchomości gruntowej i budynkowej poprzez wskazanie, jakoby wartość działki budowlanej wynosiła 311.480 zł, a wartość wzniesionego na niej budynku 145.600 zł, czym udzielił wyżej wskazanym osobom pomocnictwa do przedłożenia tego dokumentu 17 sierpnia 2000 r. w P., wraz z wnioskiem o udzielenie pożyczki gotówkowej, której spłatę zabezpieczono poprzez ustanowienie hipoteki na wskazanej nieruchomości. Powyższy wyrok został utrzymany w mocy przez Sąd Okręgowy w Poznaniu (wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 29 września 2011 r., sygn. akt (...)).

W toku prowadzonych przez strony procesów, jak również na użytek procesów karnych, sporządzono kolejne wyceny spornego gruntu. Rzeczoznawca majątkowy mgr inż. M. R. (2) sporządził opinię, w której oszacował wartość ww. nieruchomości na 29 marca 2006 r. na 127.800 zł, z czego wartość gruntu kształtowała się na poziomie 87.000 zł, zaś budynku na poziomie 40.800 zł. Z kolei biegły sądowy mgr inż. J. A. określił wartość nieruchomości gruntowej i budynkowej od 22 października 1999 r. do 1 sierpnia 2000 r. na 38.000 zł, wskazując przy tym, że była ona przeznaczona pod ogrody, bez prawa do zabudowy. Z kolei na 29 marca 2006 r. wartość tej nieruchomości określił na 137.900 zł. Natomiast biegli Ł. i G. ustalili, że w momencie sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w C. miała wartość co najmniej 205.600 zł, przy czym kwota ta nie uwzględnia VAT ani innych opłat ponoszonych przy przenoszeniu własności nieruchomości. Ponadto niemożliwe było oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości wynikającej z poziomu cen nieruchomości podobnych w danym okresie na rynku, podkreślając, że z uwagi na specyfikę tej nieruchomości i stan rynku w końcu lat 90. takiej transakcji nie zanotowano. Stan zaawansowania posadowionego na

nieruchomości budynku nie umożliwiał natomiast wynajęcia go i w związku z tym nie było też możliwości wyceny z uwagi na możliwy do uzyskania poziom dochodów.

W tych okolicznościach, w ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Przedmiotem sporu było to, czy pozwani wyrządzili powodowi szkodę swoim działaniem, polegającym na rzekomym wprowadzeniu go w błąd co do wartości sprzedawanej nieruchomości.

Pozwany sporządził wycenę nie mając do tego w istocie wymaganych uprawnień, a fakt ten został stwierdzony prawomocnym wyrokiem karnym. Do przypisania jednak pozwanym odpowiedzialności niezbędne było wykazanie, że powód istotnie poniósł szkodę, a więc, że cena, jaką uiszczył za nabywaną nieruchomość istotnie odbiegała od jej rzeczywistej, rynkowej wartości i że nastąpiło to wyłącznie na skutek nierzetelnego działania pozwanego.

Wobec treści orzeczenia Sądu Apelacyjnego podstawą odpowiedzialności pozwanego (bo w istocie tylko jego osoby dotyczy niniejsze postępowanie) nie może być treść wyroku karnego, ponieważ nie ma w sprawie zastosowania art. 11 k.p.c.

W konsekwencji należało więc ustalić na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego czy faktycznie wartość nieruchomości została rażąco zawyżona przez pozwanego, który dokonał jej wyceny. W niniejszym postępowaniu takich wycen nie dokonywano. Przeprowadzone one były na potrzeby postępowań karnych i w żaden sposób nie można uznać by były one jednoznaczne i przesądzały o odpowiedzialności pozwanego.

Sąd karny wskazał, że do przyjętej przez biegłego G. wartości nieruchomości (205.600 zł) należałoby dodać wartość VAT oraz wskazane w opinii uzupełniającej biegłego koszty przyłącza elektrycznego opiewające na 12.105,79 zł. Nadto do owej kwoty należałoby dodać koszt ogrodzenia nieruchomości płotem częściowo betonowym, a częściowo wykonanym z siatki, jednakże wobec braku danych biegły wartości tych w swojej opinii nie ujął. Koszt jednakże takiego ogrodzenia byłby niebagatelny, skoro jeden metr płotu z siatki biegły G. wycenił na 180 zł, a metrów tych mogło być nawet 301 (taka wartość widniała w dokumentacji przez biegłego badanej, co daje 54.180 zł, do której należałoby dodać szacunkowy koszt furtki (ok. 1000 zł) i bramy (ok. 1500 zł). W świetle powyższego nie można przyjąć, że wyliczona przez biegłego wartość nieruchomości w sposób znaczący odbiegała od przyjętej w akcie notarialnym ceny sprzedaży nieruchomości ceny, a pozwany w sposób celowy wprowadził powoda w błąd co do owej wartości. Nie ma powodu by uznać tą opinię za niewiarygodną aczkolwiek inne opinie przywoływały inne wartości nieruchomości.

Wobec obowiązywania w Polsce swobody umów zawierając umowę strony miały możliwość uzgodnienia ceny sprzedaży w toku negocjacji, a cena mogła być taką jaką powód zaakceptował. Nie był wszak do kupna nieruchomości w żaden sposób przymuszony, mógł kupić inną nieruchomość lub zainwestować posiadane środki w inny sposób. Jakkolwiek powyższe ustalenia nie są objęte art. 11 k.p.c., to jednak Sąd uznał wnioski wynikające z opinii biegłego przeprowadzonej w innej sprawie za wiarygodne. Powód zaś nie przedstawił żadnych okoliczności, które dowodziłyby przeciwnej wersji także podczas swoich zeznań.

Przeprowadzone postępowanie pozwala również ustalić, iż powód był przedsiębiorcą i przynajmniej po części nabywał nieruchomość na cele magazynowe. Winien więc dolożyć przynajmniej minimalnej staranności i zweryfikować twierdzenia pozwanego. Sam fakt posiadania do niego zaufania nie prowadzi do tezy odwrotnej. Weryfikacja zeznań powoda ogranicza wiarygodność jego twierdzeń nie tylko co do poszczególnych faktów, ale także motywów jakimi się kierował.

Jedną z naczelnych zasad postępowania cywilnego jest zasada kontrydiktoryjności, zgodnie z którą trzon materiału procesowego i podstawę rozstrzygnięcia stanowią twierdzenia i dowody przedstawione przez strony. Wyrazem tej zasady jest m.in. art. 6 k.c., a także art. 232 k.p.c.

Powód jest osobą prowadzącą rozliczne interesy i choćby tylko z tego powodu należy go uznać za osobę, która potrafi dochodzić swoich praw. Prowadzenie spraw sądowych nie jest również dla powoda żadnym novum, albowiem

tylko między stronami niniejszego postępowania zawisło już w przeszłości wiele sporów sądowych. Co więcej, Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 10 lipca 2017 r. wyraźnie wskazał, że powód będzie zobowiązany do wykazania wszystkich okoliczności niezbędnych do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych. Nie można zatem przyjąć tezy, że powód nie wiedział jakie obowiązki na nim spoczywają, jeśli chce skutecznie uzyskać stosowne odszkodowanie od pozwanych. Dodać także należy, iż był reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika.

Wobec twierdzeń pełnomocnika powoda co do tego, iż nieuwzględnienie powództwa byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego wskazać należy, iż Sąd takiej tezy nie uznał za słuszną albowiem w żaden sposób ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, iż podjęcie w niniejszym postępowaniu obrony przez pozwanego byłoby nadużyciem prawa.

W tym stanie rzeczy należy uznać, iż powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej. Tym samym powództwo winno być oddalone.

O kosztach Sąd orzekł w pkt 2 wyroku i na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelacją ww. wyrok w całości zaskarżył powód zarzucając:

- przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny materiału dowodowego sprawy w szczególności poprzez przyjęcie, że (1) czynności podejmowane przez strony i oświadczenia stron w związku z zakupem przez Powoda udziału w nieruchomości Pozwanych mieściły się w granicach swobody kontraktowej stron umowy, że (2) materiał dowodowy sprawy obejmujący szereg wycen nieruchomości sporządzonych w toku innych postępowań sądowych nie pozwalał na ustalenie czy przyjęta w umowie stron wartość nieruchomości była rażąco zawyżona w sytuacji gdy analiza przedstawionych w toku sporu wycen nieruchomości pozwoliłaby dokonać niezbędnych dla sprawy ustaleń, a także poprzez (3) pominięcie znaczenia jakie dla sprawy ma wyrok karny w stosunku do pozwanego w sprawie (...) Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. (w której wyrok skazujący pozwanego utrzymany został w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu - sygn. akt (...));
- niewłaściwe ustalenie stanu faktycznego sprawy w zakresie obejmującym co najmniej ustalenie, że pismo Urzędu Gminy w C. z 14 grudnia 1988 r. skierowane do Bank (...) było promesą pozwolenia na budynek stały dla Pozwanego, co miało wskazywać, że niedokończona budowa budynku na nieruchomości miała rzekomo zapewnione uzyskanie pozwolenia na budowę, podczas gdy pismo to nie może być tak traktowane bo nie spełniało ono warunków formalnych właściwych promesie,
- brak należytego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności (1) złożonych w aktach sprawy wycen nieruchomości dokonanych przez różnych biegłych i rzeczoznawców na potrzeby toczących się postępowań sądowych, egzekucyjnych lub na potrzeby postępowań bankowych, przy czym zaniechanie należytego rozważenia tej części materiału dowodowego uniemożliwiło właściwą ocenę stanu sprawy, (2) brak ustaleń w zakresie stanu fizycznego i prawnego nieruchomości na dzień zawarcia umowy stron (22.10.1999 r.), co uniemożliwiało właściwą ocenę roszczenia powoda,
- naruszenie prawa materialnego poprzez błędną subsumpcję rzeczywistego stanu sprawy wynikającego z właściwej oceny materiału dowodowego przy analizie przepisów regulujących odpowiedzialność Pozwanego polegające w szczególności na błędnym przyjęciu, że brak jest w materiale wykazania szkody przez Powoda podczas gdy na charakter tej szkody wskazywano w toku postępowania, a jej wielkość objęta powództwem wynikała z porównania wartości wskazanej w opinii biegłego J. A. z 4 maja 2007 r. (w aktach III K 26/15 Sądu Okręgowego w Poznaniu) i kwoty zapłaconej a wskazanej w umowie zawartej między stronami 22 października 1999 r.

Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda 142.800 zł z odsetkami od 22 lipca 2010 r. do dnia zapłaty, obciążenie pozwanego kosztami postępowania w sprawie w całości,

w tym kosztami zastępstwa procesowego po stronie powoda według norm przepisanych, obciążenie pozwanego kosztami postępowania apelacyjnego w sprawie w całości, w tym kosztami zastępstwa procesowego po stronie powoda według norm przepisanych, przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego w sprawie poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego biegłego w zakresie szacowania wartości nieruchomości celem ustalenia wartości nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną (...), dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Poznaniu księga wieczysta nr (...), według stanu i cen na dzień zawarcia przez strony umowy sprzedaży tj. na 22 października 1999 r., przy czym wskazuję, że wniosek dowodowy w tym zakresie składany był już na etapie postępowania I instancyjnego, ale został przez Sąd oddalony (na posiedzeniu 12 września 2019 r. przy sprzeciwie ze strony pełnomocnika Powoda), a w świetle uzasadnienia przedstawionego przez Sąd I instancji ma istotne znaczenie w sprawie.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Na wstępie należy wyjaśnić, że w związku ze śmiercią w toku postępowania w sprawie, 10 kwietnia 2019 r., pozwanej L. D., na podstawie postanowienia Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 16 lipca 2019 r. postępowanie zostało zawieszona z dniem śmierci pozwanej i podjęte z udziałem jej spadkobierców: K. D., F. D. i J. D.. Sprawa toczyła się zatem przeciwko wymienionym następcom prawnym L. D.. Niemniej jednak, wyrokiem z 19 grudnia 2012 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił pierwszy zapadły w sprawie zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 23 maja 2012 r. m.in. w ten sposób, że powództwo w stosunku do L. D. oddalił w całości a następnie na skutek skargi pozwanych o wznowienie postępowania zakończonym prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19 grudnia 2012 r., wyrokiem z 10 lipca 2017 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1, 2 i 3 w ten tylko sposób, że uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 23 maja 2012 r. w pkt 1 – jedynie w części dotyczącej pozwanego A. D. i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania. W związku z tym postępowanie ze skargi o wznowienie postępowania dotyczyło po stronie pozwanej tylko i wyłącznie A. D., stąd też udział spadkobierców L. D. ma charakter czysto formalny.

Apelacja nie była zasadna.

Sąd Apelacyjny oddalił zgłoszony w apelacji wniosek o przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego w sprawie poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego biegłego w zakresie szacowania wartości nieruchomości celem ustalenia wartości nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną (...), dla której prowadzona była przez Sąd Rejonowy w Poznaniu księga wieczysta nr (...), według stanu i cen na dzień zawarcia przez strony umowy sprzedaży tj. na 22 października 1999 r. Powoływanie dowodu z opinii biegłych na powyższe okoliczności było zbędne, ponieważ powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności pozwanego co do zasady. Dopiero gdyby ta zasada została wykazana można byłoby mówić, że zachodziła ewentualnie potrzeba ustalenia szkody w majątku powoda. Skoro powód zasady tej nie wykazał, aktualne pozostaje stanowisko Sądu Okręgowego, że nawet ustalenie, że wartość nieruchomości była niższa, niż ustalona, cena samo w sobie nie przesądza o zasadności roszczenia. Dopiero jednoznaczne ustalenie wprowadzenia nabywców w błąd mogłoby stanowić *causa* odpowiedzialności pozwanego.

Wbrew wywodom apelacji, Sąd Okręgowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień. Sąd ten wywiódł bowiem właściwe wnioski i ocenę prawną żądań powoda, zasługujące na pełną aprobatę Sądu odwoławczego. Także ustalenia dokonane w pierwszej instancji są prawidłowe, w szczególności te co do treści pisma Urzędu Gminy w C. z 14 grudnia 1988 r., i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Chybiony jest zatem podniesiony w apelacji zarzut błędu w tych ustaleniach, podobnie jak i naruszeń przepisów procedury i prawa materialnego.

Prawidłowo Sąd I instancji wskazał, że pozwany sporządził nierzetelny dokument w postaci „wyceny nieruchomości” położonej w C. przy ul. (...), a fakt ten został stwierdzony prawomocnym wyrokiem karnym Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w P. z 21 kwietnia 2011 r. (sygn. akt(...)) utrzymanym w mocy przez Sąd Okręgowy w Poznaniu

wyrokiem z 29 września 2011 r., sygn. akt(...). Sąd Okręgowy, wbrew zarzutom apelacji, nie pominął znaczenia jakie dla sprawy ma ww. wyrok karny. Słuszne jest jednak stanowisko Sądu Okręgowego, że do przypisania stronie pozwanej odpowiedzialności niezbędne było wykazanie, że powód wyłącznie na skutek nierzetelnego działania pozwanego istotnie poniósł szkodę.

Apelacja powoda jest bezzasadna z tego względu, że w wytycznych zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 10 lipca 2017 r. wydanego w sprawie o sygn. akt(...) na skutek skargi pozwanych o wznowienie postępowania zakończonego prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 19 grudnia 2012 r., Sąd Apelacyjny wyraźnie wskazał, że w konsekwencji wydania prawomocnego wyroku uniewinniającego A. D. uległa zmianie sytuacja procesowa stron. Powód, który poprzednio był zwolniony z obowiązku udowodnienia powstania i rozmiaru szkody stanowiącej rezultat dopuszczenia się przez pozwanego przestępstwa, obecnie zgodnie z ogólnymi zasadami wyrażonymi w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. jest zobowiązany wykazać wszystkie przesłanki konieczne do stwierdzenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego A. D.. Wobec powyższego powód winien wykazać, że pozwany popełnił czyn niedozwolony oraz że powód w wyniku tego czynu poniósł szkodę w określonej wysokości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powód temu obowiązkowi nie sprostał i nie wykazał żadnych okoliczności, które uzasadniałyby stwierdzenie, że został przez pozwanego wprowadzony celowo w błąd bądź oszukany. Co do zarzutu oszustwa zapadł prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z 17 listopada 2016 r., sygn. akt (...) uniewinniający A. D. od zarzucanego mu czynu, zaś na skutek apelacji pełnomocnika oskarżyciela posiłkowego Sąd Apelacyjny w Poznaniu wydał 8 maja 2017 r. w sprawie o sygn. akt (...) wyrok, którym utrzymał w mocy wyrok Sądu Okręgowego z 17 listopada 2016 r. Zatem brak jest przesłanek do uznania, że A. D. dopuścił się przestępstwa oszustwa na szkodę powoda w sprawie niniejszej. Z drugiej natomiast strony, zachowanie powoda w sposób nie budzący wątpliwości, jak trafnie ocenił Sąd I instancji, nie pozwalało na stwierdzenie, że został on celowo przez pozwanego wprowadzony w błąd. Sąd Apelacyjny całkowicie podziela stanowisko Sądu I instancji, że powód, jako doświadczony uczestnik życia gospodarczego dokonujący wielu transakcji handlowych, w tym również sprzedaży i zakupu nieruchomości powinien mieć doświadczenie i wiedzę co do tego, że należy przeprowadzić co najmniej wystarczające dla jego potrzeb związanych z zawieraniem z pozwanym umową sprzedaży nieruchomości w C., przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o obszarze 4792 m⁽²⁾, wyjaśnienia /ustalenia co do charakteru tej nieruchomości, jej ceny i wartości. Jakkolwiek strony były wówczas w dobrych relacjach, nie usprawiedliwia to przekonania powoda, że mógł oprzeć się wyłącznie na zaufaniu do pozwanego i że zwalniało go to z weryfikacji informacji uzyskanych w przedmiocie ww. działki od kontrahenta. Takie zaniechanie powoda, jako przedsiębiorcy funkcjonującego od wielu lat na rynku należy uznać co najmniej za niedbalstwo z jego strony, które w żaden sposób nie może obciążać strony pozwanej. Pozwany w sposób oczywisty zaoferował do sprzedaży nieruchomość, której wartość i walory powinien powód sam sprawdzić. Jeśli tego zaniechał powołując się tylko i jedynie na zaufanie jakim darzył osobę sprzedającą, nie jest to wystarczająca okoliczność do uznania, że stanowi to przesłankę odpowiedzialności pozwanego w tym postępowaniu, a tym bardziej, że pozwany celowo wprowadził go w błąd.

Z uwagi więc na brak zasadności zarzutów podniesionych w apelacji powoda oraz wobec uznania trafności ustaleń i wniosków skarżonego rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny orzekł o oddaleniu apelacji jak w punkcie 1. sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.) – pkt 2. sentencji.

Mariola Głowacka Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Maciej Rozpędowski

--	--	--