

Sygn. akt II Ca 812/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Siergiej (spr.)
Sędziowie:	SSO Barbara Puchalska SSO Bogdan Łaskiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 10 listopada 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa L. J. i H. J.

przeciwko R. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 25 stycznia 2016 r. sygn. akt I C 767/15

**I. zmienia zaskarżony wyrok o tyle, że:**

- a) **w punkcie I zasądza kwotę 25 581 (dwadzieścia pięć tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden) zł,**
- b) **uchyla punkt II oraz punkt III a,**
- c) **w punkcie III b) nakazuje pobrać od pozwanego 300 (trzysta) zł,**
- d) **w punkcie IV zasądza 2.222,98 (dwa tysiące dwieście dwadzieścia dwa 98/100) zł;**

**II. oddala apelację pozwanego;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów, solidarnie 2 700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;**

**IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim) 340 (trzysta czterdzieści) zł tytułem brakujących kosztów sądowych w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Powodowie H. J. i L. J. pozwem skierowanym przeciwko R. N. wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwoty 20.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim zasądził od pozwanego R. N. na rzecz powodów L. J. i H. J., solidarnie, 12.790,50 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i nakazał pobrać od powodów, solidarnie, i od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim po 150 złotych, tytułem opłaty sądowej.

Sąd pierwszej instancji swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W 1998 roku strony ustnie umówiły się, iż pozwany sprzeda powodom niezabudowaną nieruchomość rolną o powierzchni 1, 02 ha, położoną w S., gmina D., oznaczoną numerem geodezyjnym (...), za łączną kwotę 6.000 złotych, płatną w dwóch ratach. R. N. przyznał, że otrzymał od powodów kwotę 6.000 złotych oraz, że strony planowały zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, do czego finalnie jednak nie doszło z powodu zadłużenia pozwanego w Kasie Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego. Zgodnie z poczynionymi ustaleniami do czasu sfinalizowania transakcji przed notariuszem pozwany miał uiszczać podatek rolny oraz opłaty za spółkę wodną. Powodowie kilkakrotnie proponowali pozwanemu zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, na co jednak R. N. nie wyrażał zgody. W całym okresie, gdy powodowie byli w posiadaniu nieruchomości, z wyjątkiem jednego roku, pozwany pobierał związane z nią dopłaty bezpośrednie, których wysokość przewyższała ponoszone przez niego należności z tytułu podatku rolnego i opłat za spółkę wodną. Prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 11 czerwca 2014 roku, sygn. akt I C 742/14, oddalono powództwo L. J. i H. J. przeciwko R. N. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia prawa własności w/w nieruchomości, natomiast prawomocnym wyrokiem tegoż Sądu z dnia 30 marca 2015 roku, w sprawie sygn. akt I C 596/14, nakazano L. J., aby opróżnił i wydał R. N. przedmiotową nieruchomość, stanowiącą, po scaleniu, część nieruchomości rolnej położonej w S., oznaczonej aktualnie numerem geodezyjnym (...).

Sąd Rejonowy nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia powodów. Wskazał, że, zgodnie z art. 496 i 497 k.c., jeżeli skutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot. Dopóki więc strony umowy nieważnej respektują stan faktyczny tą umową ukształtowany tj. sprzedawca nie żąda zwrotu rzeczy, a nabywca nie żąda zwrotu pieniędzy (ceny nabycia), to roszczenie o zwrot świadczeń wzajemnych nie staje się wymagalne. W okolicznościach tej sprawy, za datę wymagalności świadczenia o zwrot ceny Sąd Rejonowy przyjął więc datę żądania przez pozwanego wydania nieruchomości, jako manifestację woli nierespektowania nieformalnej umowy (wezwanie z dnia 6 lutego 2014 roku – k. 27 akt I C 596/14) i zakwestionowania faktu posiadania nieruchomości przez pozwanego w trybie powództwa windykatoryjnego.

Zdaniem Sądu Rejonowego, cena zapłacona w wykonaniu nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.). Nieważność umowy ma ten skutek, że strony tej umowy mogą domagać się zwrotu tego, co świadczyły w ramach swojego zobowiązania umownego (art. 497 k.c. w zw. z art. 494 k.c., art. 496 k.c.). Pozyskana przez pozwanego w wyniku wykonania nieformalnej umowy kwota 6.000 złotych, co do zasady podlega więc zwrotowi w wartości nominalnej.

Sąd Rejonowy wskazał jednak, że aktualnie w orzecznictwie nie budzi wątpliwości dopuszczalność waloryzacji sądowej świadczeń nienależnych (wyroki Sądu Najwyższego z dnia: 14 grudnia 1998 roku, IIICKN 62/98, LEX nr 1215082; 30

stycznia 2007 roku, IV CSK 360/06, LEX nr 369193; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 września 2010 roku, I ACa 138/10, OSAB 2010/3/8). Waloryzacja jest z reguły niezbędna, gdy, tak jak w przedmiotowej sprawie, zawarcie umowy nieformalnej i żądanie zwrotu świadczenia spełnionego w wyniku jej wykonania dzieli znaczny okres czasu (tu: 17 lat). Przy zwrocie świadczeń, w razie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości (art. 496 k.c. w związku z art. 497 k.c.), górną granicę waloryzacji ceny uiszczonej w pieniądzu (art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.) stanowi wartość tej nieruchomości w dacie rozstrzygnięcia sprawy, co ma na celu zachowanie ekwiwalentności świadczeń i przywrócenie równowagi zachwianej nieuzasadnionym przejściem jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego, co potwierdza konstytucyjna zasada równości stron wobec prawa (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z: 30 września 2009 roku, V CSK 33/09, OSP 2010/6/64; 20 grudnia 1995 roku, I CRN 191/95, OSNC 1996/4/61). (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2001 roku, I CKN 25/99, LEX nr 52355). Zmianę siły nabywczej pieniądza można zatem odnosić do rynku danego rodzaju nieruchomości, a więc do rodzaju dobra będącego przedmiotem umowy pomiędzy stronami (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2000 roku, IV CKN 181/00, LEX nr 52507). Przy waloryzacji – w ramach art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. – świadczenia pieniężnego w postaci ceny uiszczonej za nabycie działki rolnej, spadek siły nabywczej pieniądza winien być więc odnoszony do aktualnej ceny działki o charakterze rolnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1996 roku, III CKU 14/96, OSP 1997/4/90). Skoro świadczenia zwracane w następstwie nieważności umowy wzajemnej mają być ekwiwalentne w chwili dokonania zwrotu, to zwracana w następstwie nieważności umowy sprzedaży cena kupna powinna odpowiadać aktualnej wartości podlegającej zwrotowi rzeczy.

Sąd Rejonowy dostrzegł, iż w orzecznictwie zaprezentowany został także pogląd odmienny, na który powoływał się pozwany, iż za nieruchomość zwróconą w wyniku uznania umowy sprzedaży za nieważną należy się nabywcy tyle, ile zapłacił w dniu zakupu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2011 roku, V CSK 359/10, LEX nr 951080). Stanowiska tego jednak nie podzielił wskazując, iż o tym, czy istnieją podstawy do kształtującej ingerencji sądu decydować powinny okoliczności związane z charakterem i celem zobowiązania. Jednym z takich wskaźników, związanym ściśle z charakterem świadczenia spełnionego przez powodów były ceny nieruchomości rolnych. Z powołanych w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku orzeczeń Sądu Najwyższego, wydanych w sprawach, w których źródłem świadczenia nienależnego była cena zapłacona w wykonaniu nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości wynika, iż według art. 410 § 2 k.c. do zwrotu takiego świadczenia stosuje się przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia. Przyjmowano w nich, że w chwili powstania obowiązku zwrotu świadczenia przez podmiot, który otrzymał zapłatę ceny z nieważnej umowy sprzedaży chodzi o zobowiązanie pieniężne, którego wielkości nie określa nominalna wysokość uiszczonej kwoty pieniędzy, ale suma odpowiadająca jej realnej wartości w chwili powstania zobowiązania do jej zwrotu.

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że przy stosowaniu 358<sup>(1)</sup> § 3 k.c. należy rozważyć interesy stron i zasady współzycia społecznego, jest to bowiem instrument elastyczny, który pozwala na określenie wysokości lub sposobu spełnienia świadczenia przy pełnym zrealizowaniu zasad słuszności i sprawiedliwości. Konieczność uwzględnienia interesów obu stron ma na celu udzielenie ochrony każdej z nich, z uwzględnieniem ich indywidualnej sytuacji. Przesłanką powstania uprawnienia strony zobowiązania do żądania waloryzacji świadczenia przez sąd jest istotna zmiana siły nabywczej pieniądza, zaistniała po powstaniu zobowiązania, a przed jego wygaśnięciem. W ocenie Sądu Rejonowego waloryzacji sądowej nie można wyłączyć także w warunkach inflacji niemającej charakteru hiperinflacji, gdyż istotna zmiana siły nabywczej pieniądza nie musi być zmianą gwałtowną, nagłą (skutkiem wysokiej inflacji), a może być następstwem niewielkiego w skali rocznej spadku wartości pieniądza, utrzymującego się w długim okresie istnienia zobowiązania. O istotności zmiany rozstrzyga to, o ile realna (nabywcza) wartość sumy pieniężnej, na jaką opiewa zobowiązanie, odbiega w chwili orzekania od jej wartości w chwili powstania zobowiązania. Oceny siły nabywczej pieniądza należy dokonywać z uwzględnieniem sytuacji na rynku określonych dóbr materialnych, które zawsze przedstawiają określoną wartość realną, a istotność zmiany siły nabywczej pieniądza odnosi się do skali zmian. O ile więc nie musi to być zmian nagła, gwałtowna, to nie może mieścić się w granicach ryzyka, które powinno być brane pod uwagę, przez każdą ze stron stosunku zobowiązaniowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2015 roku, I CSK 586/14, LEX nr 1790943). Sąd ma przy tym swobodę wyboru miernika, według którego ustali realną wartość świadczenia, a punktem wyjścia powinno być założenie, że zmiana wysokości świadczenia ma służyć przywróceniu mu (choćby w części) jego

pierwotnej wartości nabywczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia: 20 lipca 2005 roku, II CK 774/04, 20.3.2002 r., V CKN 940/00, Legalis).

W realiach przedmiotowej sprawy Sąd Rejonowy uznał, że należy ustalić pierwotną wartość świadczenia, następnie kwotę, która odpowiadała w chwili orzekania tej pierwotnej wartości oraz rozważyć interesy stron zgodnie z zasadami współzycia społecznego. Nie negując, że w okresie od 1998 roku do daty orzekania nie występowały już znaczne wahania inflacji, uznał również, że, przy uwzględnieniu znacznego okresu od daty zawarcia przez strony nieformalnej umowy sprzedaży, sama ta okoliczność nie wyłącza możliwości waloryzacji. W okresie tym niewątpliwie nastąpiły istotne zmiany na rynku nieruchomości rolnych, w tym spowodowane akcesją Polski do Unii Europejskiej, które doprowadziły do wzrostu cen w tym sektorze rynku nieruchomości. Za powszechnie wiadome Sąd uznał również to, że do czynników wzrostu cen nieruchomości rolnych należy także wyczerpywanie się zasobów państwowych gruntów i ograniczona podaż gruntów na rynku prywatnym, jak również wzrost cen gruntów rolnych w obszarze Europy i ustalił, w oparciu o powszechnie dostępne źródła, że w okresie od daty nieformalnego nabycia nieruchomości przez powodów do daty wydania jej pozwanemu średnie ceny gruntów rolnych w Polsce wzrosły niemalże 12 – krotnie.

Wskazane okoliczności, które wystąpiły po dacie zawarcia przez strony nieważnej umowy sprzedaży, w przekonaniu Sądu pierwszej instancji, skutkowały tym, że nominalna wysokość wierzytelności przysługującej powodom stała się niewspółmiernie niska w stosunku do jej wartości z daty świadczenia, co z kolei uzasadniało przyjęcie, że nastąpił znaczny spadek siły nabywczej pieniądza. Ustalenia wysokości zwaloryzowanego świadczenia Sąd Rejonowy dokonał w oparciu o dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. G.. Biegły ten oszacował wartość rynkową nieruchomości w 1998 roku na kwotę 3.051 złotych a jej wartość na dzień 20 listopada 2015 roku na kwotę 25.581 złotych.

W ocenie Sądu Rejonowego, odniesienie się do rynku nieruchomości rolnych – cen gruntów rolnych na terenie kraju przez pryzmat nieruchomości będącej przedmiotem nieformalnej umowy sprzedaży pomiędzy stronami, pozwala w sposób obiektywny określić wysokość należnego powodom świadczenia, gdyż wartość nieruchomości ustalona na datę jej zwrotu pozwanemu uwzględnia następstwa wszelkich procesów mających wpływ na zmianę siły nabywczej pieniądza w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego w przedmiotowej sprawie.

Przyjmując, iż górną granicę zwaloryzowanego świadczenia stanowi kwota 25.581 złotych, Sąd pierwszej instancji uznał jednakże, iż fakt zawarcia nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości obciąża co do zasady obie strony. W okresie 17 lat strony akceptowały istniejący stan i nie dołożyły skutecznych starań w zakresie „zalegalizowania” transakcji poprzez sporządzenie ważnej umowy w formie notarialnej albo rozliczenie się z umowy nieważnej, co także obciąża obie strony. Sąd rozważył ponadto stosunki majątkowe, rodzinne i osobiste stron. Wskazał, że strony w 1998 roku utrzymywały się z prowadzenia własnych gospodarstw rolnych. Powodowie wskazywali, iż w 1998 roku znajdowali się w normalnej sytuacji finansowej i mieli na utrzymaniu troje małoletnich dzieci. Celem uiszczenia ceny sprzedaży zaciągnęli kredyt na kwotę 3.000 złotych, który następnie spłacili. Cena ta przewyższała średnią cenę nieruchomości rolnych w tym okresie. Obecnie powodowie utrzymują się ze świadczeń emerytalno – rentowych w łącznej kwocie około 1.500 złotych, mieszkają z córką, na rzecz której przekazali gospodarstwo rolne. Pozwany R. N. wskazał natomiast, iż w 1998 roku jego sytuacja majątkowa była trudna, ponieważ posiadał zadłużenie i miał na utrzymaniu pięcioro dzieci. Pomimo nieformalnego zbycia nieruchomości pozwany uiszczał podatek rolny i opłaty na spółkę wodną za tę nieruchomość, przy czym jednocześnie pobierał dopłaty unijne związane z jej własnością, których wysokość przewyższała wymienione należności. Obecnie pozwany utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego. Aktualnie zatem sytuacja finansowa i rodzinna stron jest porównywalna.

Sąd wskazał, że pozwany, żądając od powodów zwrotu nieruchomości winien był liczyć się z koniecznością rozliczenia się z nimi. Powodowie natomiast ponieśli dotychczas koszty postępowań związanych z przedmiotową nieruchomością. Sąd podkreślił też, że następstwa zaistniałych procesów na rynku obrotu nieruchomościami rolnymi dotknęły wszystkich uczestników tego rynku, nie wyłączając stron, w sposób powszechny i nie w pełni rekompensowany, wobec czego uznał, że w okolicznościach tej sprawy brak jest podstaw, aby całym ryzykiem zmiany siły nabywczej pieniądza

obciążać tylko jedną stronę stosunku prawnego. Spowodowałyby to sytuację, w której dla ochrony wierzyciela przed rażąco strata, narażano by na takową stratę dłużnika.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że uwzględnienie interesu obu stron i zasady współzycia społecznego wymagają rozłożenia skutków zmiany siły nabywczej pieniądza pomiędzy obie strony w częściach równych, szczególnie, że żadna z nich nie przedstawiła argumentów przemawiających za odmiennym ukształtowaniem ich odpowiedzialności w tym zakresie. W ocenie Sądu, chroni to w dostateczny sposób interesy powodów i nie narusza jednocześnie ponad miarę interesu pozwanego oraz uwzględnia, w sposób możliwie najpełniejszy, cel waloryzacji, jakim jest przywrócenie początkowej wartości świadczenia. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy obniżył wyliczoną przez biegłego kwotę 25.581 złotych o połowę i taką kwotę zasądził w oparciu o wyżej powołane przepisy i dyspozycję art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, zgodnie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach sądowych Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2014 r., poz. 1025 j.t. ze zm.), a o kosztach procesu - na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. (Dz.U. z 2013 r., poz. 461 z późn. zm.), a także części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2015 r., poz. 783 j.t. ze zm.).

**Apelacje od tego orzeczenia wywiodły obie strony.**

**Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Rejonowego w punkcie I ponad kwotę 6.000 zł oraz w punktach III i IV. Zarzucił mu:**

**1. obrazę przepisów postępowania:**

– **art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez błędną wykładnię, niewłaściwe zastosowanie i dowolne przyjęcie, że powód wykazał istotną zmianę siły nabywczej pieniądza, podczas gdy postępowanie dowodowe ograniczone było do opinii biegłego sprowadzającej się do porównania cen nieruchomości w dacie zawarcia nieformalnej umowy sprzedaży i w dacie sporządzania opinii,**

**- art. 233 § 1 poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów polegającą na błędnym przyjęciu, że z opinii biegłego sądowego A. G. wynika, że od momentu powstania zobowiązania doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza oraz na uznaniu, że wzrost wartości nieruchomości spowodowany wejściem Polski do Unii Europejskiej oznacza istotną zmianę siły nabywczej pieniądza w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.:**

**2. naruszenie prawa materialnego – art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie zmiany wysokości świadczenia pieniężnego ustalonego w umowie, pomimo wskazania przez Sąd, że w okresie od 1998 r. do daty orzekania nie występowały znaczne zmiany inflacji (str. 9 uzasadnienia), natomiast sam upływ czasu i wejście Polski do Unii Europejskiej umożliwia zastosowanie sądowej waloryzacji świadczenia.**

**Wskazując na powyższe pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w części zasądzonej od pozwanego kwotę 6.790,50 zł oraz o zasądzenie kosztów za obie instancje według norm przepisanych.**

**Powodowie w swojej apelacji zaskarżyli wyrok Sądu Rejonowego w punkcie II, w części oddalającej powództwo o zasądzenie kwoty 12.790,50 zł z ustawowymi odsetkami, a także w punkcie I. Wyrokowi temu zarzucili:**

1. **błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że nieważna umowa sprzedaży nieruchomości i zwrot świadczeń wzajemnych pociąga dla strony pozwanej ryzyko, gdy tymczasem z okoliczności i materiału dowodowego wynika, że otrzymanie przez pozwanego zwróconej nieruchomości nie przynosi ze sobą ryzyka, którym należałoby obciążyć obie strony, a jedynie korzyści w postaci atrakcyjnej nieruchomości o wymiernej wartości,**

2. **naruszenie prawa materialnego, tj. art. art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie tj. uznanie, że w razie nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości, przy zastosowaniu waloryzacji sądowej, uprawnione jest zmniejszenie jednego ze świadczeń wzajemnych, na podstawie zasad współżycia społecznego, gdy tymczasem nakazanie pozwanemu zwrotu części świadczenia w postaci ułamka wartości nieruchomości, w sytuacji, gdy otrzymał tytułem zwrotu całą nieruchomość jest z w/w zasadami sprzeczne i rażąco niesprawiedliwe.**

**W oparciu o tak sformułowane zarzuty powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach I i II poprzez zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kwoty 25.581 zł z ustawowymi odsetkami od dnia uprawomocnienia się wyroku oraz w punkcie IV przez zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kosztów za obie instancje.**

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja pozwanego nie była uzasadniona.** Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz jego wywód prawny i uznał je za podstawę także swojego rozstrzygnięcia.

Wbrew zarzutom pozwanego, Sąd Rejonowy nie mógł naruszyć przy ocenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości art. 233 § 1 k.p.c. w sposób wskazany w apelacji, bowiem nie było przedmiotem opiniowania czy generalnie, w okresie od powstania zobowiązania, doszło do istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, ani też zagadnienie czy wejście Polski do Unii Europejskiej spowodowało zmianę siły nabywczej pieniądza w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c.. Zadaniem biegłego, zgodnie zresztą z tezą dowodową sformułowaną w postanowieniu Sądu z 2 września 2015 r., było jedynie ustalenie wartości przedmiotowej nieruchomości na datę zawarcia przez strony nieformalnej umowy sprzedaży i aktualnie. Nawiązanie zaś w ustnych wyjaśnieniach biegłego do wpływu akcesji Polski do Unii Europejskiej na kształtowanie się cen na rynku nieruchomości rolnych w kraju miało na celu zobrazowanie przyczyn stwierdzonego znacznego wzrostu cen. Podkreślenia przy tym wymaga, że ani wartości ustalone przez biegłego, ani nakreślony przez niego mechanizm i przyczyny kształtowania się w badanym okresie tendencji w obrębie rynku nieruchomości rolnych nie były kwestionowane przez strony, jak też spotkały się z akceptacją Sądu. Tym samym chybiony jest zarzut oceny tego dowodu przez Sąd z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., skoro ustalenia i wnioski opinii w zakresie wymagającym wiedzy specjalnej biegłego były jednoznaczne, nie budziły i nie budzą również aktualnie żadnych wątpliwości, pozwany zaś w istocie kwestionuje nie tyle ocenę wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego (a wyłącznie tego dotyczy art. 233 §1 k.p.c.), co wnioskowanie Sądu (subsumcję) polegające na uznaniu wzrostu cen na rynku nieruchomości rolnych za równoznaczne ze „spadkiem siły nabywczej pieniądza” w rozumieniu art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c..

Z podobnych przyczyn Sąd Rejonowy nie naruszył także art. 6 k.c. w powiązaniu z art. 232 k.p.c., nie ulega bowiem wątpliwości, że w niniejszej sprawie ciężar dowodu istnienia przesłanki waloryzacji w postaci istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania spoczywał na powodzie. Spór przed Sądem Rejonowym nie dotyczył ani rozkładu ciężaru dowodu ani związanych z tym obowiązków procesowych stron, a sprowadzał się do oceny, czy powód temu ciężarowi sprostał. Ocena ta dokonywana jest jednak w procesie stosowania przez Sąd prawa materialnego, co jest przedmiotem kolejnych zarzutów apelacji pozwanego.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanego, że Sąd Rejonowy niewłaściwie zastosował w tej sprawie przepis prawa materialnego - art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c..

Poza sporem na obecnym etapie postępowania pozostaje dopuszczalność waloryzacji sądowej świadczeń nienależnych, jak również taki właśnie charakter roszczenia powodów o zwrot ceny zapłaconej przez nich w wykonaniu nieważnej umowy sprzedaży. Pozwany kwestionował natomiast przyjęty przez Sąd pierwszej instancji sposób rozumienia przesłanki waloryzacji w postaci „istotnego wzrostu siły nabywczej pieniądza”, wywodząc, że przesłanki tej nie wyczerpuje samo stwierdzenie różnicy w wartościach rynkowych przedmiotowej nieruchomości na dzień zawarcia nieważnej umowy sprzedaży i na dzień sporządzania operatu szacunkowego. Argumentował, że przyczyn wzrostu wartości nieruchomości jest wiele, a sama zmiana tej wartości nie świadczy o zmianie siły nabywczej pieniądza, a tym bardziej o przesłance „istotności” tej zmiany. Ustalenia w tej sprawie wymagało, zdaniem apelującego, że nastąpiła zmiana siły nabywczej pieniądza, a nie, że wzrosła wartość nieruchomości, która to okoliczność wyznacza jedynie górną granicę waloryzacji, ale dopiero w następstwie udowodnienia jej przesłanek. Zdaniem apelującego, przesłanka ta nie jest spełniona w sytuacji, gdy przyczyną wzrostu wartości konkretnej nieruchomości w latach 1998 – 2015 było wstąpienie Polski do Unii Europejskiej i związana z tym możliwość uzyskania różnego rodzaju dotacji, co nie ma nic wspólnego ze zmianą siły nabywczej pieniądza.

Ze stanowiskiem tym nie sposób się w pełni zgodzić. O ile rację ma apelujący, cytując za Sądem Najwyższym, że nie są wystarczające do stwierdzenia procesów zachodzących na rynku nieruchomości wyłącznie dane dotyczące ceny, za którą konkretną umową kupiono nieruchomość w zestawieniu z danymi o wartości rynkowej tej samej nieruchomości w okresie późniejszym, to nie polega na prawdzie stwierdzenie w apelacji, że Sąd Rejonowy ograniczył się do takich tylko ustaleń. Sąd w pisemnych motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia wyczerpująco wyjaśnił, że za przesłankę uzasadniającą co do zasady „kształtującą ingerencję sądu” uznał nie cenę konkretnej nieruchomości, a okoliczności związane z charakterem świadczenia i celem zobowiązania, w tym ściśle powiązane z charakterem świadczenia spełnionego przez powodów ceny na rynku nieruchomości rolnych, których zmiany w dłuższym okresie czasu (17 lat) świadczą o istotnej zmianie siły nabywczej pieniądza. Ustalenie takie ma oparcie zarówno w pisemnej opinii biegłego, której obligatoryjną częścią jest analiza lokalnego rynku nieruchomości rolnych, jak i w jego wyjaśnieniach na rozprawie w dniu 11 stycznia 2016 r., z których jednoznacznie wynika, że w badanym okresie na ogólnopolskim rynku nieruchomości rolnych odnotowano 8-krotny wzrost cen. Niezależnie od tego Sąd Rejonowy, na podstawie powszechnie dostępnych źródeł (GUS) stwierdził, że w okresie od 1998 r. do I kwartału 2015 r. średnie ceny gruntów rolnych wzrosły niemalże 12-krotnie. Rację ma wobec tego Sąd Rejonowy przyjmując, iż w badanym okresie wystąpił skutek w postaci zdecydowanego spadku siły nabywczej pieniądza, a nominalna kwota wierzytelności przysługującej powodom wymagała waloryzacji.

Reasumując, Sąd Okręgowy podzielił linię wykładni art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. w analogicznym stanie faktycznym i prawnym, przyjętą przez Sąd Rejonowy, zgodnie z którą, siła nabywcza pieniądza istotna dla oceny przesłanek roszczenia powoda powinna być oceniona w odniesieniu do rynku nieruchomości rolnych, a więc do rodzaju dobra będącego przedmiotem nieważnej umowy (tak SN. np. w wyr. V CSK 33/09 z 30.09.2009 r., ale również w powoływanym przez pozwanego wyroku z 13.05.2011 r. V CSK 359/10). Odnosząc się zaś do argumentacji pozwanego zauważyć ponadto należy, że tak akcentowana przez niego inflacja, jako proces ekonomiczny, nie jest jedyną ani nawet samoistną przyczyną zmian wartości pieniądza, do których dochodzi m.in. na skutek wahań podaży i popytu określonych dóbr, spowodowanych różnorodnymi czynnikami, nie wyłączając – jak w tym przypadku – zmian w tym zakresie spowodowanych akcesją Polski do Unii Europejskiej. Treść art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. nie upoważnia do dokonywania selekcji przyczyn zmian wartości pieniądza, wymaga jedynie, aby były to zmiany istotne, a takie zaistniały w niniejszej sprawie.

Wobec powyższego, apelacja pozwanego, jako nieuzasadniona, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

**Zasadna była natomiast apelacja powodów.** Sąd Okręgowy uznał za przekonującą i podzielił zawartą w niej argumentację prowadzącą do konkluzji, że na skutek zasądzenia przez Sąd Rejonowy na rzecz powodów świadczenia stanowiącego równowartość połowy aktualnej wartości zwróconej pozwanemu nieruchomości doszło do miarkowania jednego tylko ze świadczeń wzajemnych, co rażąco, w sposób nieuzasadniony usprawiedliwionymi interesami stron ani zasadami współzycia społecznego, narusza zasadę ekwiwalentności świadczeń.

Rację mają apelujący, że w okolicznościach tej sprawy nic nie przemawia za premiowaniem sprzecznego z tymi zasadami zachowania pozwanego, który nie dość, że bez usprawiedliwionych przyczyn nie wykonał swojego zobowiązania podjętego wobec powodów do przeniesienia na nich własności nieruchomości, to raz już wzbogacił się ich kosztem uzyskując na podstawie nieważnej umowy sprzedaży świadczenie dwukrotnie przewyższające wartość tej nieruchomości, a następnie bez żadnych nakładów ze swej strony, pobierał przez lata pożytki z prawa własności przewyższające ponoszone w związku z tym prawem opłaty publicznoprawne, zaś na mocy wyroku eksmisyjnego otrzymał zwrot nieruchomości o wartości 25.581 zł. W tych okolicznościach, zmniejszenie o 50% tylko należnego powodom świadczenia wzajemnego, nie będzie realizować powołanych przez Sąd Rejonowy zasady ekwiwalentności, celu w postaci przywrócenia równowagi zachwianej przejściem wartości z jednego majątku do drugiego, ani wreszcie konstytucyjnej zasady równości wobec prawa. Jest to nieuzasadnione tym bardziej, że – jak trafnie podnoszą apelujący – w okolicznościach tej sprawy całe ryzyko związane z zawarciem nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości ponosili powodowie, którzy w każdej chwili zobowiązani byli liczyć się z obowiązkiem zwrotu nieruchomości, pozwany zaś nigdy nie utracił własności i w każdej chwili mógł zażądać zwrotu nieruchomości, co w pełni zabezpieczało jego interes.

Sąd Rejonowy nie wskazał też przekonujących argumentów za pomniejszeniem jednego tylko ze świadczeń wzajemnych, związanych z aktualną sytuacją stron, ustalił bowiem, że obecnie jest ona porównywalna. W realiach tej sprawy, na skutek zwrotu w pełni ekwiwalentnych świadczeń, nie wystąpi zatem wskazana przez Sąd Rejonowy hipotetyczna sytuacja, w której dla ochrony wierzyciela przed rażąco stratą narażony zostałby na taką stratę dłużnik (pозwany).

Podzielając ponadto obszerną i w pełni trafną argumentację prawną zawartą w apelacji powodów, Sąd Okręgowy uznał za konieczną korektę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na ich rzecz zwaloryzowanego świadczenia odpowiadającego wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości, aktualnej na datę jej zwrotu pozwanemu. Z tych przyczyn orzeczono jak w punkcie I sentencji, bowiem zmiana orzeczenia co do meritum sprawy pociągała za sobą także odpowiednią zmianę rozstrzygnięcia o kosztach za I instancję, stosownie do wyniku sprawy – na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. – i obciążenie nimi w całości pozwanego.

Na tej samej zasadzie rozstrzygnięto o kosztach postępowania odwoławczego obciążając pozwanego, którego apelacja została w całości oddalona obowiązkiem zwrotu kosztów poniesionych przez powodów oraz brakujących kosztów sądowych.