

Sygn. akt I ACa 689/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Borowska
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SA Krzysztof Adamiak
Protokolant	:	Agnieszka Charkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)w W.

przeciwko **Z. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 1 lipca 2019 r. sygn. akt I C 160/19

I. **prostuje w komparycji i sentencji wyroku oznaczenie strony powodowej przez określenie jej jako (...) w W.”;**

II. **oddala apelację;**

III. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.**

(...)

UZASADNIENIE

(...) w W. wniósł o zasądzenie od Z. R. na jego rzecz kwoty 93.844,90 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 78.000 zł od dnia 19 stycznia 2019 r. oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że dochodzona kwota stanowi równowartość obniżonej – w związku z brakiem poczynienia w określonym umową sprzedaży terminie nakładów – ceny sprzedaży nieruchomości (kwota 78.000 zł) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 23 czerwca 2018 r. do dnia 28 listopada 2018 r. (kwota 2.363,51 zł) oraz pozostałymi należnymi kosztami wynikającymi z umowy (kwota 12.718,49 zł).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 28 stycznia 2019 r. w sprawie I Nc 7/19 Sąd Okręgowy w Suwałkach uwzględnił powództwo.

Z. R. w sprzeciwie od nakazu zapłaty, kwestionując żądanie powoda i twierdząc, że dokonał nakładów na nabytą nieruchomość w wysokości, która warunkowała uzyskanie bonifikaty, domagał się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 1 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 93.844,90 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 78.000 zł od dnia 19 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.310 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynikało, że na podstawie umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2013 r. zawartej przed notariuszem B. B., Rep. (...) pozwany Z. R. nabył od poprzednika prawnego powoda Skarbu Państwa - (...) zabudowaną nieruchomość oznaczoną nr geodezyjnym (...) o obszarze 3,2003 ha, położoną w obrębie(...) gminie W., powiecie (...), województwie (...), dla której prowadzona jest przez (...) w W. księga wieczysta nr (...).

Część przedmiotowej nieruchomości stanowiła nieruchomość zabytkową, a mianowicie znajdujący się na przedmiotowej działce park dworski wraz z przyległym terenem zabudowy gospodarczej, jak i posadowiony na niej budynek dworu z najbliższym otoczeniem w promieniu 50 - 100 m, zostały wpisane na mocy decyzji, odpowiednio (...)w S. z dnia 4 lipca 1984, znak: (...) oraz decyzji (...)w O. z dnia 15 czerwca 1968 r. do rejestru zabytków.

W oparciu o art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t. j. Dz.U. z 2018 r., poz. 91) doszło do obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości. Przepis ten, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy, stanowił, iż cenę sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków obniża się nie więcej niż o 50%, jeżeli nabywca zobowiąże się do dokonania na tej nieruchomości, w terminie określonym w umowie sprzedaży, nie dłuższym jednakże niż 5 lat od dnia jej zawarcia, nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży tej nieruchomości.

W ramach umowy sprzedaży zastosowano obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości o 50% obiektu zabytkowego, tj. o kwotę 78.000 zł, przy czym wskazano, iż obniżenie ceny nastąpiło w związku z wpisem jej części do rejestru zabytków.

W § 5 ust. 2 umowy kupujący zobowiązał się w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia zawarcia umowy, tj. najpóźniej do dnia 24 maja 2018 r., dokonać nakładów na nabywanej nieruchomości w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości. Jednocześnie w § 5 ust. 3 umowy wskazano, iż w terminie najpóźniej 14 dni po upływie terminu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu, kupujący zobowiązuje się do przedłożenia sprzedawcy dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z tej obniżki oraz zaświadczenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez kupującego w ramach zaleceń organów ochrony zabytków dotyczących nabytej nieruchomości zabytkowej. W kolejnym ustępie danego paragrafu przewidziano skutek nieprzedłożenia wymaganych dokumentów przez kupującego w postaci obowiązku zapłaty przez niego na rzecz sprzedającego w terminie 30 dni od dnia upływu terminu określonego w ust. 2 danego paragrafu umowy, kwoty 78.000 zł.

Podstawę do wprowadzenia tego typu zapisu umowy stanowił art. 30 ust. 4b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zgodnie z którym jeżeli nabywca nieruchomości wpisanej do rejestru

zabytków nie dokonał na tej nieruchomości nakładów w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny jej sprzedaży w terminie określonym w ust. 4, jest on obowiązany w terminie 30 dni, od dnia upływu tego terminu, zapłacić na rzecz Krajowego Ośrodka określoną w umowie kwotę, o którą została obniżona cena sprzedaży tej nieruchomości.

Pozwanemu pismem z dnia 22 marca 2018 r. przypomniano o obowiązku dostarczenia dokumentów.

W dniu 6 czerwca 2018 r. pozwany przedłożył (...) w B. dokumenty, które jego zdaniem miały wykazać poniesienie przez niego nakładów na przedmiotową nieruchomość w łącznej kwocie 79.225 zł, tj.:

- pozwolenie (...) dotyczące innych działań polegających na wykonaniu ogrodzenia wokół części posesji zajętej przez park zabytkowego zespołu dworsko-parkowego w miejscowości (...) na działce geod. nr (...) wpisanego do rejestru zabytków pod nr (...),

- pozwolenie (...) dotyczące działań polegających na przebudowie z rozbudową istniejącego budynku produkcyjno-usługowo-gospodarczego zlokalizowanego w miejscowości (...) na działce geod. nr (...) na terenie zabytkowego zespołu dworsko-parkowego, którego części z dworem i najbliższym otoczeniem w promieniu 50-100 m wpisana jest do rejestru zabytków pod nr (...)

- fakturę za zakup kompletu ogrodzenia,

- fakturę za usługi sporządzenia opinii geotechnicznej dla projektu przebudowy budynku produkcyjno-usługowo-gospodarczego na działce nr (...),

- fakturę z tytułu usługi wykonania dokumentacji, rachunek z tytułu sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego rozbudowy z nadbudową istniejącego budynku gospodarczego na działce nr (...),

- rachunek z tytułu sporządzenia koncepcji architektonicznej budynku gospodarczego na działce nr (...) oraz fakturę z tytułu doradztwa w zakresie dokumentacji dotyczącej przebudowy budynku gospodarczego w miejscowości (...).

Kolejnym pismem z dnia 29 czerwca 2018 r. pozwany zawiadomił powoda o wydaniu kolejnych dokumentów, których kopie dołączył.

W późniejszych terminach dostarczył także pozwolenie nr (...) (...) - (...) (...) na działania polegające na wykonaniu ogrodzenia wraz z decyzjami (...) o przedłużeniu pozwolenia.

Powód zlecił kontrolę realizacji obowiązków nałożonych przez powoda specjalnie do tego powołanej komisji, która w dniu 18 września 2018 r. ustaliła, iż w dniu kontroli ogrodzenie było wytyczone przez geodetę, wzdłuż linii ogrodzenia teren był uprzętnięty, a drzewa wykarczowane. Brak było widocznych prac przy budowie ogrodzenia. Nabywca przedstawił zawiadomienie o wznowieniu znaków na działce (...) w K. z dnia 22 sierpnia 2018 r. sporządzone przez firmę (...) ul. (...), (...) - (...) W.. Termin ważności pozwolenia nr (...) - czerwiec 2018 r., w dniu kontroli dzierżawca przedstawił kolejną decyzję (...) z dnia 25 czerwca 2018 r. wydłużającą termin pozwolenia (...) do sierpnia 2018 r. oraz decyzję nr (...) z dnia 29 sierpnia 2018 r., która przedłuża termin pozwolenia (...) nr (...) do grudnia 2018 r. Przedstawił także dokument wpłaty na kwotę 46.125 zł wystawiony przez (...) (...) w B., ul. (...), (...) - (...) B..

W dniu 8 sierpnia 2018 r. geodeta uprawniony J. G. zgłosił w (...) w W. pracę geodezyjną - wznowienie granic działki nr (...) położonej w K. gm. W.. W tym czasie dokumenty zasobu geodezyjnego i kartograficznego niezbędne do wykonania tej pracy były wypożyczone innej jednostce wykonawstwa geodezyjnego. Geodeta J. G. otrzymał materiały w dniu 21 sierpnia 2018 r., natomiast 11 września granice zostały okazane w terenie.

Jednostka wykonawstwa geodezyjnego wykonująca modernizację ewidencji gruntów w Gminie W. wypożyczała materiały zasobu geodezyjnego i kartograficznego od lipca 2017 r. (...) w W. nie było w stanie podać dokładnej daty wypożyczenia operatu dotyczącego działki nr (...) położonej w K., ponieważ odnotowywano jedynie numer

ewidencyjny wypożyczanego operatu. Nie istniała długotrwała przeszkoda tamująca, niezależna od pozwanego, przed dniem 24 maja 2018 r. (data do której pozwany winien był dokonać nakładów), która uniemożliwiałaby okazanie granicy i wykonanie robót geodezyjnych. Przeszkoda pojawiła się później (od lipca 2018 r. do 21 sierpnia 2018 r.), a więc po terminie wynikającym z umowy.

Pozwany nie zwracał się do powoda o przedłużenie terminu na dokonanie nakładów.

Nakłady poczynione na budynek produkcyjno-usługowo-gospodarczy posadowiony na przedmiotowej nieruchomości, spełniały wymogi określone umową i wymogi ustawowe, określone w art. 30 ust. 4, pomimo tego, iż budynek ten nie został wpisany do rejestru zabytków, lecz znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej.

Zakres remontu wstępnie został określony w dokumencie – Program użytkowy, a także zaaprobowany przez (...) (...) (...) w pozwoleniu (...) i potwierdzony w piśmie.

Pozwany poniósł na ten obiekt (budynek produkcyjno-usługowo-gospodarczy) nakłady, które sam oszacował na 31.000 zł. Nie przedłożył jednak dokumentów obrazujących wartość rzeczową poniesionych nakładów. Takim dokumentem mógł być chociażby kosztorys powykonawczy lub zaświadczenie konserwatora zabytków. Nie spełnił zatem kolejnego warunku umowy łączącej strony.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd przyjął, że koszty wynikające z przedłożonych przez pozwanego dokumentów potwierdzających zakup i zapłatę za zakup ogrodzenia, nie stanowią nakładu w rozumieniu art. 30 ust. 4 w zw. z art. 30 ust. 4b ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, zwanej dalej jako u.g.n.r.

Zdaniem Sądu rację miał powód twierdząc, że kwota wydatkowana na zakup ogrodzenia mogłaby stanowić nakład na nieruchomość, w sytuacji, gdyby zakupione ogrodzenie zostało faktycznie posadowione na przedmiotowej nieruchomości w terminie przewidzianym w umowie, tj. najpóźniej do dnia 24 maja 2018 r. Przepis ten mówi bowiem o nakładzie na nieruchomość. Tymczasem ogrodzenie to w określonym umową terminie nie zostało posadowione na przedmiotowej działce. Jest to okoliczność bezsporna. Nie można zatem uznać, że sam tylko zakup ogrodzenia, którego docelowe miejsce przeznaczenia nie jest znane, może stanowić nakład, o którym mowa w przepisach u.g.n.r. Interpretowanie pojęcia nakładu dokonane przez pozwanego klóci się z potocznym rozumieniem tej instytucji. Gdyby rzeczywiście samo położenie nieruchomości na gruncie stanowiło już o istnieniu nakładu wówczas nawet przypadkowe przedmioty (pojazdy osób wjeżdżających na posesję) stawały się nakładami.

Dalej Sąd stwierdził, że istotą nakładu jest jego dokonanie. O tym w którym momencie następuje dokonanie nakładu, a kiedy jest to tylko zamiar dokonania nakładu, decydują okoliczności sprawy.

Sąd, sięgając do orzecznictwa i poglądów doktryny powstałych na tle art. 226 k.c., 47 § 2 i 48 k.c. zauważył, że nakłady są to wydatki poniesione na daną rzecz, przy czym same nakłady nie są rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c., nawet jeśli polegają na przyłączeniu jakichś rzeczy (np. materiałów budowlanych) z inną rzeczą (np. z nieruchomością), przez ich przyłączenie, bowiem stają się jej częścią składową, o jakiej mowa w art. 47 § 2 lub w art. 48 k.c. Chodzić przy tym może zarówno o nakłady finansowe, jak i nakłady materiałowe lub nakład pracy.

Według Sądu odwoływanie się zatem przez pozwanego do regulacji innych niż kodeks cywilny (dla zdefiniowania pojęcia nakładów i momentu ich dokonania) było nietrafne.

W sprawie niesporne było między stronami, iż do dnia 24 maja 2018 r. pozwany nie połączył w jakikolwiek sposób ogrodzenia z gruntem, a tylko je zakupił. Nawet data przewiezienia elementów ogrodzeniowych na przedmiotową nieruchomość była późniejsza niż data określona w umowie na dokonanie nakładów (około 25-26 maja).

W tej sytuacji – zdaniem Sądu - nie sposób przyjąć, że elementy ogrodzenia po zakupie stają się częścią składową. Niezbędne jest ich połączenie z gruntem, przy czym zakres tego połączenia nie ma tu tak istotnego znaczenia.

Niezbędne jest jedynie aby połączenie nastąpiło w celu wykonania ogrodzenia. Sama fachowość prac i jakość robót nie ma tu żadnego znaczenia.

Sąd zwrócił uwagę, że z faktury zakupu wynika, iż pozwany nabył ogrodzenie w dniu 22 maja 2018 r. Na fakturze znajduje się adnotacja o jej opłaceniu. Z dowodu zapłaty wynika, że zapłaty dokonano dzień później (23 maja 2018 r.).

Pozostałe dokumenty złożone przez pozwanego dotyczyły wydatków, jakie miał on ponieść na budynek produkcyjno-usługowo-gospodarczy posadowiony na przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu, wydatki te mogą zostać zakwalifikowane jako nakład w myśl art. 30 ust. 4 u.g.n.r., pomimo tego, iż budynek ten nie został wpisany do rejestru zabytków, lecz znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej. Literalna wykładnia przywołanego przepisu wskazuje, iż tylko nieruchomość wpisana do rejestru zabytków (jej część) może zostać objęta dobrodziejstwem przewidzianym w danym artykule. Jak wskazują dokumenty cena całej nieruchomości wyniosła 165.500 zł, zaś nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków 156.000 zł i od tej wartości została udzielona 50% bonifikata wynosząca 78.000 zł.

Decydujące jednak znaczenie, zdaniem Sądu, miały postanowienia umowne, a te nie precyzują na który obiekt miały być poniesione nakłady. Tym niemniej Sąd przyjął, że zagadnienie to nie miało istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wobec faktu, iż wyniosły one łącznie, według twierdzeń pozwanego 33.100 zł, a więc nie osiągnęły wymaganej wysokości 78.000 zł. W tej sytuacji, w świetle umowy łączącej strony, zwrotowi podlega cała kwota udzielonej bonifikaty. Warunkiem uzyskania bonifikaty, w myśl art. 30 ust. 4 u.g.n.r. jest podjęcie przez nabywcę nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków zobowiązania do dokonania na tej nieruchomości nakładów w wysokości odpowiadającej co najmniej uzyskanej niższe i jego realizacja w niniejszym zakresie. Oznacza to, że brak poczynienia nakładów w kwocie równej uzyskanej bonifikacie rodzi obowiązek zwrotu przez nabywcę nieruchomości pełnej kwoty uzyskanej bonifikaty.

Ponadto, w ocenie Sądu, pozwany nie przedłożył powodowi zaświadczenia wojewódzkiego konserwatora zabytków potwierdzającego, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został w ramach zaleceń organów ochrony zabytków dotyczących nabytej nieruchomości zabytkowej. Tym samym, nie wypełnił kolejnego warunku uprawniającego go do skorzystania z udzielonej ulgi. Dokument potwierdzający, iż planowane nakłady wpisują się w koncepcję programu użytkowego z 2013 r. nie spełnia tych wymogów.

Zdaniem Sądu żądanie powoda nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego.

Przytoczone przez pozwanego orzecznictwo Sądu Najwyższego pozostaje bez większego związku z przedmiotową sprawą, bowiem analizowane stany faktyczne istotnie różniły się od stanu faktycznego niniejszej sprawy.

Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie umowę sformułowano w taki sposób, że pozwany znał zakres nałożonych na niego obowiązków i konsekwencje ich niedotrzymania (obowiązek zwrotu całego dofinansowania).

Ze względu na przyjęcie przez Sąd, iż nakłady mogły być czynione również na inny obiekt (budynek gospodarczy znajdujący się w strefie ochrony konserwatorskiej) zagadnienia dotyczące tego zagadnienia były irrelewantne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd podkreślił, że pozwany w wyznaczonym terminie obowiązków nałożonych umową nie zrealizował (nie dokonał nakładów) i nie przedłożył dokumentów obrazujących ilość poniesionych nakładów rzeczowych i ich wartość. Gdyby chodziło rzeczywiście jedynie o brak dokumentu potwierdzającego wartość poniesionych nakładów, wówczas można by twierdzić, że chodzi o drobne uchybienie formalne. Pozwany natomiast dokonał nakładów ponad pół roku po terminie określonym w umowie.

Ponadto postanowienia umowne nie odnosiły się do aktów prawa wewnętrznego, niedostępnych publicznie regulacji, czy rozwiązań, na które wpływ miał jeden z podmiotów umowy. Przy interpretacji pojęcia nakładów i ich dokonania

należało odwołać się jedynie do rozwiązań ogólnych (wynikających z k.c.), a w przypadku interpretacji zapisów dotyczących się obiektu, na który nakłady miały być poniesione zastosowano interpretację korzystną dla pozwanego, która i tak nie pozwalała na uznanie, że spełnił on wymogi umowne, zatem zagadnienie to nie mogło skutkować podważeniem wcześniejszej konstatacji o zgodności umowy z zasadami współżycia społecznego.

Końcowo Sąd podniósł, iż nie istniała długotrwała przeszkoda tamująca, niezależna od pozwanego przed dniem 24 maja 2018 r. (data, do której pozwany winien był dokonać nakładów), która uniemożliwiłaby okazanie granicy i wykonanie robót geodezyjnych. Przeszkoda pojawiła się później (od lipca 2018 r. do 21 sierpnia 2018 r.), a więc po terminie wynikającym z umowy.

W tej sytuacji niedotrzymanie terminu to skutek działań pozwanego (zbyt późne zlecenie robót), a zatem działanie zawinione, które uniemożliwia powoływanie się na zasady współżycia społecznego, jako podstawę oddalenia powództwa.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygał w oparciu o przepis art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożył pozwany, który zaskarżył wyrok w całości, zarzucając mu naruszenie:

I) przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na:

a) niedokonaniu oceny wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadków oraz dowodu z zeznań stron oraz oparciu rozstrzygnięcia na dowodach z zeznań świadków strony powodowej, mimo zachodzących między innymi licznymi sprzeczności i niejasności, w szczególności co do sposobu rozmiennia pojęcia nakładów w umowie łączącej strony,

b) dowolnym i sprzecznym ustaleniu niezgodnym z zebrany materiał dowodowy, że dokumentacja geodezyjna była dostępna w momencie rozliczania projektu i zlecenia prac geodezyjnych, w sytuacji gdy od lipca 2017 r. dokumentacja geodezyjna znajdująca się w starostwie była wypożyczana i mogła nie być dostępna dla geodety,

c) bezzasadnym przyjęciu, że niesporną okolicznością jest, że pozwany nie zwracał się do powoda o wydłużenie okresu rozliczenia nakładów, w sytuacji w której pozwany pismem z dnia 3 kwietnia 2018 r. wystąpił do powoda z prośbą o przedłużenie czasu rozliczenia nakładów o rok,

d) bezzasadnym przyjęciu, że pomimo zrealizowania części nakładów w sposób prawidłowy nie było możliwości obniżenia kwoty przypadającej do zwrotu chociaż możliwość taką dopuszczali pracownicy powoda,

e) bezzasadnym przyjęciu, że do udokumentowania wykonania zaleceń wojewódzkiego konserwatora zabytków niezbędne jest dodatkowe zaświadczenie poza pozwoleniami wojewódzkiego konserwatora zabytków, w których określono sposób i rodzaj poniesienia nakładów,

f) bezzasadnym przyjęciu, że pozwany w sposób nienależyty realizował umowę nie dokonując rozliczenia poniesionych nakładów na nieruchomości, w sytuacji w której pozwany zrealizował umowę w całości;

II) przepisów prawa materialnego:

1) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na niewłaściwej wykładni umowy łączącej strony przez bezzasadne przyjęcie, że pojęcie „poniesienia nakładów na nieruchomość” strony odnosiły wyłącznie do nakładów, które zostały posadowione czy też połączone z nieruchomością, podczas gdy zarówno z treści umowy, jak i z intencji stron nie sposób wyprowadzić takiej wykładni, a pojęcie „poniesienia nakładów na nieruchomość” było interpretowane różnie przez strony, co przy dyrektywie wykładni nakazującej w przypadku pojęć niejednoznacznych przyjąć brzmienie korzystniejsze dla słabszej strony stosunku umownego powoduje, że pojęcie „poniesienia nakładów”

powinno być interpretowane jako moment poniesienia określonych wydatków na rzecz, wobec czego Sąd dokonał w rzeczywistości nie wykładni, a uzupełnienia treści umowy,

2) art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie przez wadliwe przyjęcie, że w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie powoda zapłaty całości bonifikaty wraz z odsetkami nie może być uznane za nadużycie prawa niezgodne z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji w której:

- postanowienia umowy łączącej powoda z pozwanym pozostają co najmniej niejasne, - pozwany poniósł nakłady na nieruchomości w żądanej kwocie,

- Sąd przyznał, że część nakładów została poniesiona w sposób prawidłowy (33.100 zł),

- istniała długotrwała przeszkoda uniemożliwiająca posadowienie ogrodzenia na nieruchomości w postaci niemożności wytyczenia granic działki przez geodetę z uwagi na brak dokumentacji geodezyjnej działki, która została wypożyczona,

- pozwany posadził ogrodzenie na nieruchomości, a w konsekwencji zrealizował również wynikające z praktyki powoda wymogi;

3) art. 354 § 2 k.c. przez jego niewłaściwe niezastosowanie polegające na wadliwym przyjęciu, że powód prawidłowo współdziałał w realizacji umowy, w sytuacji w której powód nie spełnił obowiązku lojalnego współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania, zwłaszcza wobec specyfiki realizacji projektów ze wsparciem publicznym, co w stanie faktycznym sprawy wyrażało się niepoinformowaniem pozwanego o określonej praktyce rozliczania i kwalifikowania nakładów, brakiem zgody na wydłużenie terminu rozliczenia nakładów, sprzecznymi komunikatami przekazywanymi przy rozliczaniu, braku profesjonalnej obsługi umowy.

Wskazując na powyższe, wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, a także zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje.

Nadto, na podstawie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c., wniósł o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu – pisma pozwanego do powoda z dnia 3 kwietnia 2018 r. wraz z potwierdzeniem nadania oraz odpowiedzi powoda z dnia 9 kwietnia 2018 r. - na okoliczność podejmowania przez pozwanego przed terminem rozliczenia nakładów starań zmierzających do wydłużenia czasu rozliczenia nakładów oraz odmownego stanowiska pozwanego w tym przedmiocie, a także zaprzeczenia przez powoda faktom i okolicznościom, które wynikają wprost z dokumentów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności trzeba zauważyć, iż na skutek oczywistej omyłki pisarskiej w komparycji i sentencji zaskarżonego wyroku wadliwie oznaczono stronę powodową. Jak wynika bowiem z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 10 lutego 2017 r. o (...) (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 481) stroną powodową powinien być (...)w W.", a nie (...)w B.. Omyłkę tę Sąd Apelacyjny sprostował zatem z urzędu, działając w tej mierze w oparciu o art. 350 § 1 i 3 k.p.c. (punkt I sentencji).

Odnosząc się natomiast do podniesionych w apelacji zarzutów, zaznaczyć należy, iż skarżący w żaden sposób nie podważył poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych. W wywiedzionym przez siebie środku odwoławczym wprawdzie przywołał zarzut dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., niemniej jednak zarzut ten był nieskuteczny. W ocenie Sądu Apelacyjnego ocena materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie, dokonana przez Sąd I instancji odpowiada regułom logicznego rozumowania, uwzględnia także zasady doświadczenia życiowego. Daje to zaś podstawę do stwierdzenia prawidłowego zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. Wyjaśnienia przy tym wymaga, że dla skuteczności podnoszonego przez pozwanych zarzutu nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych

ustaleń faktycznych odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie, czego w niniejszej sprawie zabrakło. W szczególności, skarżący powinien był wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. w sprawie IV CKN 970/00; LEX 52753). Nie jest bowiem usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wyłącznie z tej tylko przyczyny, że własna ocena dowodów dokonana przez strony jest odmienna od oceny Sądu. Pogląd taki był już wielokrotnie wypowiedzany w orzecznictwie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. w sprawie II CKN 817/00, LEX 56906).

Tymczasem, poddając analizie poprawność rozumowania Sądu I instancji według wskazanych powyżej kryteriów, Sąd Apelacyjny nie znalazł przesłanek mogących podważyć prawidłowość oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd Okręgowy. Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji prawidłowo ocenił dowody z zeznań świadków i stron postępowania. W podstawie faktycznej Sąd Okręgowy przyjął, że dokumentacja geodezyjna znajdująca się w Gminie W. była wypożyczana od lipca 2017 r., ale nie sposób było ustalić kiedy miało miejsce wypożyczenie operatu dotyczącego działki nr (...) położonej w K. (odwołał się do informacji (...) w W. znajdującej się na k. 211 akt). Fakt zaś, iż Sąd ten potraktował jako okoliczność niesporną brak zwrócenia się przez pozwanego do powoda o wydłużenie okresu rozliczenia nakładów, w sytuacji gdy – jak wynikało z dokumentu dołączonego do apelacji – pozwany pismem z dnia 3 kwietnia 2018 r. wystąpił do powoda z prośbą o przedłużenie czasu rozliczenia nakładów o rok, był bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Otóż termin 5 letni rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży wynika z art. 30 ust. 4 u.g.n.r. i ma on charakter terminu prawa materialnego, który nie może być przedłużany wolą stron. Upływ tego terminu spowodował zatem niemożność rozliczenia przez pozwanego nakładów poczynionych na nabytą nieruchomość. Jednocześnie, skoro pozwany wystąpił z wnioskiem o przedłużenie czasu rozliczenia nakładów o dodatkowy rok, uprawniony może być wniosek, że do dnia 3 kwietnia 2018 r. nakłady na nieruchomość nie zostały poniesione. Odnosząc się do dalszych zarzutów naruszenia prawa procesowego wskazać należy, iż nie jest dotknięte wadliwością ustalenie, że do udokumentowania wykonania zaleceń wojewódzkiego konserwatora zabytków niezbędne jest zaświadczenie tego organu. Zwrócić bowiem należy uwagę na obowiązki pozwanego wynikające z § 5 ust. 3 umowy sprzedaży z dnia 24 maja 2013 r. - w terminie najpóźniej 14 dni po upływie terminu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu (24 maja 2018 r.) zobowiązał się on do przedłożenia sprzedawcy dokumentów określających zakres rzeczowy i wartość poniesionych nakładów na realizację zaleceń organów ochrony zabytków w wysokości nie niższej niż kwota wynikająca z tej obniżki oraz zaświadczenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, że zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez niego w ramach zaleceń organów ochrony zabytków dotyczących nabytej nieruchomości zabytkowej. Podkreślić należy, iż przywoływane zaświadczenie pełni funkcję kwitującą „zakres rzeczowy” wykonanych nakładów. Oznacza to, że zaświadczenie przewidziane umową mogło być wydane po stwierdzeniu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, że nakłady zostały wykonane i zakres rzeczowy nakładów wykonany został przez pozwanego w ramach realizacji zaleceń organów ochrony zabytków. Pozwolenia przywoływane przez skarżącego mogą być oceniane jedynie w kontekście „zaleceń organów ochrony zabytków”. Zgodnie zaś z umową sprzedaży stosowne zaświadczenia winny być złożone powodowi najpóźniej w terminie 14 dni liczącym od dnia 24 maja 2018 r. (jest okolicznością niesporną, że w terminie umownym nie zostały one złożone).

Przechodząc do następnego zarzutu ujętego w pkt 1)d wskazać należy, że sprowadza się on do wykładni treści umowy łączącej strony, podobnie jak i zarzut z pkt 1)f i odniesienie się do nich nastąpi przy analizie zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Podsumowując tę część rozważań, Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjął je za własne.

Sąd odwoławczy zaaprobował także postawione przez tenże Sąd wnioski prawne.

Sąd Okręgowy prawidłowo wyjaśnił rozumienie pojęcia nakładu, o którym mowa w art. 30 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. Nakład na nieruchomość powiązany jest bowiem z tym, że wartość nieruchomości jest zwiększana o ten nakład. W niniejszej sprawie natomiast nakład pozwanego w postaci zakupu ogrodu nie zwiększył wartości

nieruchomości, która była wpisana do rejestru zabytków. Z kolei nakład pozwanego w postaci budowy ogrodzenia do dnia 24 maja 2018 r. nie został dokonany. Sam fakt zakupu ogrodzenia był zatem niewystarczający.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie miał racji skarżący zarzucając Sądowi I instancji naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię umowy łączącej strony. Skarżący błędnie upatrywał znaczenia pojęcia nakładu w intencji stron. Zgodnie bowiem z zasadą cum in verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis quaestio, gdy w słowach nie ma żadnej dwuznaczności, nie należy podnosić kwestii woli. Skoro więc pozwany w umowie jednoznacznie zobowiązał się do poniesienia nakładów na nieruchomość do dnia 24 maja 2018 r. w wysokości co najmniej uzyskanego obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości i do tego dnia nie udało mu się poczynić nakładów w wysokości co najmniej 78.000 zł to nie może w chwili obecnej podnosić, że wywiązał się w całości z nałożonych obowiązków, gdyż poniósł wydatki w kwocie przewyższającej 78.000 zł.

W § 5 ust. 4 umowy sprzedaży przewidziano skutek nieprzedłożenia wymaganych § 5 ust. 3 umowy dokumentów przez kupującego - obowiązek zapłaty przez niego na rzecz sprzedawcy w terminie 30 dni od dnia upływu terminu określonego w ust. 2 § 5, kwoty 78.000 zł. Z umowy nie wynika, że w sytuacji, gdy dokumenty przedłożone przez kupującego opiewają na kwotę niższą niż 78.000 zł to obowiązek zwrotu dotyczy jedynie różnicy pomiędzy kwotą 78.000 zł a kwotą zainwestowaną. Rozwiązanie przewidziane § 5 ust. 4 umowy sprzedaży jest jasne i nie może budzić żadnej kontrowersji, jeżeli przy tym zinterpretujemy je w powiązaniu z § 5 ust. 2 umowy. Treść jego jest tożsama z przepisem art. 30 ust. 4b u.g.n.r.

Niezasadny jest także zarzut naruszenia art. 354 § 2 k.c.

Zwrot weksli zabezpieczających umowę sprzedaży (§ 5 ust. 6 umowy) przed 6 czerwca 2018 r. istotnie może budzić zdziwienie, tym niemniej nie może to dowodzić nieistnienia po stronie kupującego obowiązków wynikających z umowy przez niego zawartej. Jak już wskazywano 5 letni termin rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości, będącej przedmiotem sprzedaży, wynikający z art. 30 ust. 4 u.g.n.r. jest terminem prawa materialnego, a zatem nie mógł on być wydłużony przez stronę powodową jako sprzedawcę.

Bezasadny jest także zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powoda. Zgodnie bowiem z utrwalonym w judykaturze i doktrynie stanowiskiem art. 5 k.c. może być stosowany wyjątkowo tylko w takich sytuacjach, w których wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawnych prowadziłoby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na przyjętą zasadę współżycia społecznego, zasadę słuszności. Nie wystarczy więc powołać się ogólnie na nieokreślone zasady współżycia społecznego, lecz należy wskazać jaka przyjęta w społeczeństwie zasada współżycia społecznego została naruszona postępowaniem jednej strony wobec drugiej (por. wyr. SN z dnia 14 października 1998 r. II CKN 928/97 OSNC 1999/4 poz. 75, z aprobującą glosą M. Niedośpiała Prokuratura i Prawo 2000/3 str. 101; orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r. IV CSK 263/2006; orz. SA w Krakowie z dnia 6 czerwca 2006 r. II AKa 86/2006 Krakowskie Zeszyty Sądowe 2006/7-8 poz. 108).

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z umową pozwany miał 5 lat by dokonać nakładów na nieruchomość stanowiącą jego własność, których zakres rzeczowy odpowiadałby realizacji zaleceń organów ochrony zabytków. Od jego decyzji zależało kiedy przystąpi do działań, by sprostać obowiązkowi wynikającemu z umowy. Z dokumentów jakie przedłożył wynika, iż w dniu 30 kwietnia 2018 r. wpłynęły do (...) - (...) (...) jego wnioski o wydanie pozwolenia na wykonanie ogrodzenia (k. 131 akt) oraz rozbudowę budynku produkcyjno-usługowo-gospodarczego (k.134 akt). Pozwolenia zostały wydane w dniu 8 maja 2018 r. Jak już wskazywano, w piśmie z dnia 3 kwietnia 2018 r., pozwany zwracał się do powoda o przedłużenie o rok rozliczenia nakładów – wskazał, że wiele projektów jest w trakcie realizacji a ich ostateczne rozliczenie nastąpi po 7 czerwca 2018 r. (k. 255 akt). Odpowiedź na to pismo została wystosowana w dniu 9 kwietnia 2018 r. – poinformowano pozwanego, że udzielenie zgody jest niemożliwe z uwagi na rozwiązanie ustawowe - k. 257 akt. Z faktu, że teren działki został ogrodzony na jesieni 2018 r. nie może płynąć prosty wniosek, że roszczenie powoda o zapłatę oparte o umowę podlega zniweczeniu z odwołaniem się do art. 5 k.c. Przywoływany argument dotyczący niemożności wytyczenia granic a w konsekwencji postawienia ogrodzenia przed 24 maja 2018 r. nie może być także uwzględniony. Zwrócić należy uwagę, że z zeznań geodety – J. G. wynika, że nie wie, czy pozwany

zwrócił się do niego o wznowienie znaków na przełomie maja – początku czerwca 2018 r. (k. 196 odwr. 01:31:23). Świadek podał także, iż zlecenie zostało przyjęte przez starostwo 8 sierpnia 2018 r. a 20 sierpnia 2018 r. udostępniono mu dokumenty, a więc w kilkanaście dni po formalnym złożeniu zlecenia.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powołanie się na art. 5 k.c. przez pozwanego jako właściciela nieruchomości nie może znosić skutków płynących z art. 30 ust. 4b i 4c u.g.n.r.

Z uwagi na powyższe, na zasadzie art. 385 k.p.c., apelacja pozwanego jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu.

O kosztach za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Z uwagi na to, że pozwany przegrał sprawę w II instancji, powinien zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty w tej instancji tj. wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika obliczone zgodnie z § 10 ust. 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

(...)