



Sygn. akt V CSK 33/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 września 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa „R.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w B.

przeciwko „B.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 30 września 2009 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 20 sierpnia 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o zapłatę, którym powódka domagała się naprawienia szkody odpowiadającej aktualnej wartości rynkowej zwróconej pozwanej nieruchomości, w następstwie prawomocnego ustalenia nieważności umowy sprzedaży tej nieruchomości zawartej między stronami dnia 1 marca 2002 r. Powódka uzasadniała roszczenie o zapłatę także żądaniem waloryzacji ceny podlegającej zwrotowi na jej rzecz w wyniku zwrotu wzajemnych świadczeń z nieważnej umowy sprzedaży, a nadto wskazywała na zasadność żądania także w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Apelację powódki oddalił Sąd Apelacyjny uznając ją za nieuzasadnioną, a także dzieląc i uznając za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji.

Sąd odwoławczy nie podzielił zarzutu powódki kwestionującego przyjęcie przez Sąd I instancji, że w latach 2006-2007 nie doszło do spadku o znacznej skali siły nabywczej pieniądza. Uznał za fakt notoryjny znaczny wzrost w tym okresie cen rynkowych i w konsekwencji wartości nieruchomości, jednakże ocenił zarazem ten fakt jako nieprzesądzający stanowczo o deprecjacji złotego, tj. spadku jego siły nabywczej, wskazując na aprecjację złotego w tym okresie wobec dolara amerykańskiego czy euro.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka nie wykazała istnienia podstaw faktycznych do przypisania pozwanej odpowiedzialności deliktowej, a to wobec braku podstaw do przypisania jej winy umyślnej ani niedbalstwa przy ustalaniu ceny oszacowania nieruchomości w sytuacji, w której cenę tę ustalił kwalifikowany podmiot (rzecznawca) do dokonywania tego rodzaju czynności. Nadto Sąd odwoławczy uznał, że rzeczą powódki było wykazanie wysokości szkody, przy ustalaniu której należało uwzględnić dochody powódki uzyskane w okresie korzystania przez nią z przedmiotowej nieruchomości i wielkości przysporzenia z tego tytułu.

Negując trafność zarzutów naruszenia art. 494 k.c. w zw. z art. 497 k.c. oraz art. 358¹ § 3 i 4 k.c. Sąd odwoławczy podzielił ocenę prawną Sądu I instancji, że powódce nie przysługuje roszczenie o waloryzację świadczenia pieniężnego (ceny) zwracanego w następstwie nieważności umowy sprzedaży. Uznał, że zakazem waloryzacji z art. 358¹ § 4 k.c. objęte są nie tylko świadczenia umowne, ale także i świadczenia zwracane w konsekwencji stwierdzenia nieważności umowy. Przyjął, że zakres dopuszczalnej waloryzacji określa art. 358¹ § 3 k.c., przy braku racjonalnego powodu do zawężającej interpretacji art. 358¹ § 4 k.c. polegającej na uznaniu, że określony w nim zakaz waloryzacji obejmuje tylko świadczenia pieniężne, których źródłem jest umowa. W ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro umowa stanowiła przejaw działalności gospodarczej obu stron, to zwrot świadczeń w następstwie ustalenia jej nieważności uznać należy za pozostający w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa, co uzasadnia subsumpcję art. 358¹ § 4 k.c.

W ocenie Sądu odwoławczego, okoliczność, że aktualna wartość zwróconej nieruchomości przewyższa nominalną cenę podlegającą zwrotowi na rzecz powódki, nie eliminuje uzasadnionej wątpliwości co do istnienia wzbogacenia pozwanej kosztem powódki, jeśli zważyć, że w dacie zawarcia umowy to pozwana była zubożona a powódka wzbogacona kosztem pozwanej, a to w następstwie zapłaty nieprawidłowo określonej ceny sprzedaży. Aktualny brak ekwiwalentności świadczeń zwracanych z nieważnej umowy nie może uzasadniać twierdzenia, że pozwana uzyskała korzyść majątkową kosztem powódki, stwierdził Sąd drugiej instancji. Jednakże nawet w razie przyjęcia bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej kosztem powódki i podstawy do zastosowania art. 405 k.c., to ustalenie wysokości stanu wzbogacenia zakłada konieczność potrącenia korzyści osiągniętych z tej nieruchomości przez powódkę, a skoro powódka tego nie uwzględniła, to powództwo oparte na przepisie art. 405 k.c. uznał Sąd Apelacyjny za nieudowodnione także co do wysokości.

Skarga kasacyjna powódki oparta została na obu podstawach kasacyjnych.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżąca zarzuciła naruszenie:

- art. 415 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia braku winy pozwanej i szkody powódki;

- art. 6 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie wskutek przyjęcia, że to powódkę obciążał ciężar udowodnienia korzyści uzyskanych z nieruchomości w okresie jej posiadania;
- art. 429 k.c. wskutek przyjęcia, że powierzenie rzeczoznawcy określenia wartości zbywanej nieruchomości zwalnia pozwaną z obowiązku dołożenia należytej staranności i z odpowiedzialności za szkodę powódki;
- art. 494 k.c. w zw. z art. 497 k.c. i w zw. z art. 358¹ § 3 k.c. poprzez ich niezastosowanie przy określaniu wysokości ekwiwalentnej kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz powódki;
- art. 358¹ § 4 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wskutek przyjęcia, że zwrot świadczenia pieniężnego, spełnionego w wykonaniu nieważnej umowy sprzedaży, pozostaje w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa, co z kolei wyłącza waloryzację na podstawie art. 358¹ § 3 k.c.;
- art. 405 k.c. przez jego błędną wykładnię i niezastosowanie w następstwie przyjęcia, że korzyści uzyskane z nieruchomości w okresie jej posiadania mają wpływ na wysokość bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej;
- art. 6 k.c. w zw. z art. 405 k.c. w postaci niewłaściwego zastosowania wskutek przyjęcia, że powódkę obciążał ciężar dowodu wysokości korzyści uzyskanych w okresie posiadania przez nią nieruchomości.

Zarzuty mieszczące się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej skarżąca uzasadniła naruszeniem:

- art. 228 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. wskutek przyjęcia, że powódka nie wykazała istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza w latach 2002-2007 podczas gdy w odniesieniu do rynku nieruchomości wiedza ta ma charakter powszechnie znany;
- art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. wskutek powołania się przez Sąd odwoławczy na konstrukcję *compensatio lucri cum damno* w sytuacji, gdy pozwana w odpowiedzi na pozew nie podniosła tego zarzutu, a także posłużenie się przez Sąd konstrukcją art. 429 k.c. w celu wykazania braku winy pozwanej w sytuacji braku powołania się przez pozwaną na zarzut powierzenia profesjonalście czynności oszacowania wartości nieruchomości, które to naruszenie miało istotny wpływ na wynik sprawy.

Strona powodowa wniosła o wydanie orzeczenia reformatoryjnego przez uwzględnienie powództwa w zakresie kwoty 1.517.380 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna została uwzględniona wobec zasadności niektórych spośród zarzutów przedstawionych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej.

Chybione okazały się natomiast zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, a nadto skarżąca nie podjęła nawet próby wykazania, aby zarzucane ich naruszenie mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co w sposób negatywny przesądza o wystąpieniu drugiej podstawy kasacyjnej.

Kwestionowanie oceny Sądu odwoławczego, że powódka nie wykazała istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza w latach 2002-2007 zamiast uznania takiej zmiany za fakt powszechnie znany nie uzasadnia zarzutu naruszenia ani art. 228 § 1 k.p.c. ani art. 278 § 1 k.p.c. Pierwszy ze wskazanych przepisów zwalnia jedynie z obowiązku dowodzenia faktów powszechnie znanych i jest adresowany do stron, a nie do sądu orzekającego. Natomiast drugi z przepisów jest źródłem uprawnienia sądu do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego lub kilku biegłych, w razie uznania że zaistniała potrzeba uzyskania wiadomości specjalnych, których nie można utożsamiać z wykazaniem faktów powszechnie znanych, ponieważ te ostatnie nie wymagają żadnego dowodu.

Nieuzasadniony okazał się również zarzut naruszenia art. 479¹⁴ § 2 k.p.c. i to ze skutkiem istotnego wpływu na wynik sprawy, ponieważ Sąd odwoławczy nie naruszył zakazu prekluzji dowodowej wskazując na potrzebę uwzględnienia korzyści uzyskanych przez powódkę z nieruchomości przy ocenie stanu wzbogacenia pozwanej i zubożenia powódki (a nie wysokości szkody jak to wskazano w skardze kasacyjnej), w sytuacji braku uprzedniego podniesienia tego zarzutu przez pozwaną. Wobec uznania przez Sąd odwoławczy braku podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej na mocy art. 405 k.c. bezprzedmiotowe zatem stały się zarzuty odnoszące się do ustalenia wartości wzbogacenia i zubożenia. Podobnie ma się rzecz z zarzutem naruszenia przepisu o prekluzji

dowodowej wskutek posłużenia się przez Sąd odwoławczy konstrukcją art. 429 k.c. w celu wykazania braku winy pozwanej, którego to braku swej winy pozwana wcześniej nie wykazywała na podstawie tego przepisu. Okoliczność powierzenia zadania profesjonalście nie jest zawsze równoznaczna z brakiem winy w wyborze, a ponadto Sąd odwoławczy wyłączył istnienie odpowiedzialności pozwanej na podstawie art. 415 k.c. nie z powodu braku jej winy, ale z powodu braku innych przesłanek odpowiedzialności deliktowej, a mianowicie szkody i adekwatnego związku przyczynowego, dla oceny wystąpienia których posłużenie się konstrukcją art. 429 k.c. jest bezprzedmiotowe.

Wobec braku podstaw do uwzględnienia zarzutów mieszczących się w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, oceny zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego należało dokonać z uwzględnieniem stanu faktycznego przyjętego za podstawę orzekania przez Sąd drugiej instancji.

Bezspornym jego elementem jest ustalenie, że prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w B. z dnia 21 lutego 2006 r. została stwierdzona nieważność umowy sprzedaży zawartej między stronami w dniu 1 marca 2002 r., a wyrokiem z dnia 3 października 2007 r. Sąd Okręgowy w G. nakazał powódce wydanie pozwanej przedmiotowej nieruchomości, uzależniając wykonanie tego obowiązku od zwrotu przez pozwaną powódce kwoty 740.000 zł tytułem uiszczonej w 2002 r. ceny nabycia tej nieruchomości. Konsekwencją nieważności umowy wzajemnej jest z mocy art. 497 k.c. wymóg odpowiedniego zastosowania art. 496 k.c., co oznacza, że strony nieważnej umowy zobowiązane są do zwrotu świadczeń wzajemnych (art. 496 k.c. w zw. z art. 494 k.c.). Ponieważ przy umowach wzajemnych obowiązuje zasada ekwiwalentności świadczeń, a więc ich ekonomicznej równowagi przeto świadczenia zwracane w następstwie nieważności umowy wzajemnej powinny być zatem ekwiwalentne. Skoro zaś świadczenia stron mają być ekwiwalentne w chwili dokonania zwrotu, to zwracana w następstwie nieważności umowy sprzedaży cena kupna powinna odpowiadać aktualnej wartości podlegającej zwrotowi nieruchomości, a jednym z instrumentów prawnych mogących doprowadzić do stanu ekwiwalentności zwracanych świadczeń wzajemnych jest ich sądowa waloryzacja. Od chwili powstania obowiązku zwrotu ekwiwalentnego świadczenia pieniężnego przez pozwaną chodzi przecież o zobowiązanie pieniężne, a wielkości

zobowiązania nie określa przecież nominalna kwota otrzymanej przed laty sumy pieniędzy, ale kwota odpowiadająca jego realnej wartości w chwili powstania obowiązku zwrotu. Teoretyczna możliwość posłużenia się, w celu jej wyliczenia, instrumentem waloryzacji sądowej (art. 358¹ § 3 k.c.), będącej odstępstwem od zasady nominalizmu (art. 358¹ § 1 k.c.), wymaga jednak uprzedniej oceny dopuszczalności posłużenia się tym instrumentem w konkretnych okolicznościach każdej sprawy, a to wobec przesłanek uzasadniających zastosowanie przez ustawodawcę w art. 358¹ § 4 k.c. zakazu żądania dokonania przez sąd zmiany m.in. wysokości świadczenia pieniężnego. Sąd Apelacyjny niesłusznie przyjął, że wyłączenie możliwości żądania waloryzacji ustawodawca obwarował jedynie kryterium podmiotowym, a nie przedmiotowym stwierdzając zarazem, iż dla zastosowania zakazu wynikającego z art. 358¹ § 4 k.c. wystarczającym jest, aby zwracane z nieważnej umowy świadczenie pozostawało w jakimkolwiek związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa.

Taką wykładnię przepisu art. 358¹ § 4 k.c. należało uznać za wadliwą, a podniesiony, przez skarżącą zarzut jego naruszenia przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie za uzasadniony i skutkujący koniecznością uwzględnienia wniosku skargi kasacyjnej. Wadliwość wykładni normy prawnej zawartej w powołanym artykule polega po pierwsze na wewnętrznej sprzeczności przytoczonej argumentacji, ponieważ uznanie przez Sąd odwoławczy kryterium podmiotowego (a nie także przedmiotowego) za jedyną przesłankę zakazu żądania waloryzacji Sąd Apelacyjny powiązał zarazem z wymogiem, by świadczenie pozostawało w jakimkolwiek związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa, a której to przesłanki nie sposób przecież uznać za kryterium podmiotowe. W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym tę sprawę wykładnia normy art. 358¹ § 4 k.c. wymaga uwzględnienia dwóch przesłanek, których łączne wystąpienie skutkuje zastosowaniem tego przepisu, a więc aktualizacją zakazu żądania sądowej waloryzacji. Po pierwsze, strona żądająca zmiany wysokości świadczenia musi być podmiotem prowadzącym przedsiębiorstwo (kryterium podmiotowe), a po wtóre, świadczenie pieniężne musi pozostawać w związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa, rozumianego szerzej aniżeli tylko prowadzenie działalności gospodarczej (kryterium przedmiotowe). Po pierwotnych wahaniach

w orzecznictwie trafnie utrwaliło się szersze rozumienie pojęcia „świadczenia pozostającego w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa”, za które uznano także świadczenia pieniężne należne przedsiębiorcy z tytułu finansowania inwestycji jako bazy lokalowej do prowadzenia podstawowej dla tego podmiotu działalności handlowej lub usługowej (wyroki SN z dnia 27 stycznia 1995 r., I CRN 179/74, OSNC 1995/6/99 i z dnia 7 stycznia 1997 r., I CKN 33/96, OSNC 1997/5/56 oraz uzasadnienie wyroku SN z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 360/06, niepubl.). Trafność tej wykładni uzasadnia zawodowy status prowadzących przedsiębiorstwa pozwalający na profesjonalne, należyte zabezpieczenia własnych interesów bez potrzeby późniejszego sięgania do instrumentu sądowej waloryzacji, będącego przecież wyjątkiem od zasady nominalizmu. Wystarczalność istnienia więc nawet jakiegokolwiek związku świadczenia pieniężnego z prowadzeniem przedsiębiorstwa dla zastosowania art. 358¹ § 4 k.c. przyjęto jednak w powołanych orzeczeniach w odniesieniu do świadczeń pieniężnych służących do realizacji określonych działań gospodarczych. Nie sposób jednak wykluczyć wystąpienia takich stanów faktycznych, w których w stosunkach prawnych z udziałem strony prowadzącej przedsiębiorstwo spełnienie należnego jej świadczenia pieniężnego nie pozostaje w jakimkolwiek związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa, co wyłącza dopuszczalność stosowania art. 358¹ § 4 k.c., a w konsekwencji pozwala skorzystać z instrumentu waloryzacji sądowej. Sam status podmiotu występującego z żądaniem waloryzacji sądowej nie jest przecież dostateczną, wystarczającą przesłanką aktualizacji zakazu wynikającego z ostatnio powołanego przepisu. Zwracanego świadczenia pieniężnego, będącego konsekwencją ustawowego obowiązku zwrotu wzajemnych świadczeń uprzednio spełnionych na mocy wzajemnej umowy z udziałem prowadzącego przedsiębiorstwo, której nieważność następnie stwierdzono, nie można uznać za świadczenie pozostające nawet w jakimkolwiek związku z prowadzeniem tego przedsiębiorstwa. Takie świadczenie pozostaje bowiem w związku ze stwierdzeniem nieważności umowy, a nie w związku z prowadzeniem przedsiębiorstwa, ponieważ obowiązek jego spełnienia jest wynikającym z ustawy bezpośrednim następstwem zastosowania cywilnoprawnej sankcji nieważności. Ta z kolei jest konsekwencją stwierdzenia przez Sąd określonej wadliwości każdej umowy, a więc bez względu na

właściwości czy status podmiotowy stron tej czynności prawnej, jak również bez względu na jej przedmiot i cel. Nieważność umowy i jej konsekwencje w postaci obowiązku zwrotu świadczeń wzajemnych, obejmujących często także i świadczenia pieniężne, m.in. przy umowach sprzedaży, są prostą konsekwencją woli ustawodawcy (art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c.). i nie stanowią specyfiki profesjonalnego obrotu gospodarczego z udziałem podmiotów prowadzących przedsiębiorstwo, ponieważ w tym samym zakresie i według tych samych zasad występują one w konwencjonalnym obrocie cywilnoprawnym (powszechnym) bez udziału prowadzących przedsiębiorstwa. Związku świadczenia pieniężnego z prowadzeniem przedsiębiorstwa nie można więc wówczas oceniać przez pryzmat przedmiotu umowy, ponieważ spełnienie tego oświadczenia nie następuje w wykonaniu ważnej umowy, ale w następstwie jej nieważności i konsekwencji ustawowych zastosowania tej sankcji cywilnoprawnej.

Zasadność zarzutu naruszenia art. 358¹ § 4 k.c. przez jego błędne zastosowanie czyni w konsekwencji sprawą otwartą możliwość ewentualnego zastosowania art. 358¹ § 3 k.c. przy zwrocie podmiotowi prowadzącemu przedsiębiorstwo świadczenia pieniężnego w razie stwierdzenia nieważności umowy sprzedaży z jego udziałem. Sąd Apelacyjny, przyjmując jedynie hipotetycznie dopuszczalność zastosowania art. 358¹ § 3 k.c., uznał za niewykazaną przesłankę istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza w latach 2002-2007, uznając za fakt notoryjny brak w tym okresie inflacji o znacznej skali. Trafnie zarzucono w skardze kasacyjnej, że Sąd Apelacyjny abstrahował od uwzględnienia zmiany siły nabywczej pieniądza w latach 2002-2007 ocenianej w odniesieniu do rynku nieruchomości, a więc do rodzaju dobra będącego przedmiotem nieważnej umowy, poprzestając na ocenie ogólnego wskaźnika inflacji i wzrostu poziomu cen. Tymczasem oceny siły nabywczej pieniądza należy dokonywać z uwzględnieniem sytuacji na rynku określonych dóbr materialnych, które zawsze przedstawiają określoną wartość realną (wyrok SN z dnia 5 grudnia 2000 r., IV CKN 181/00, niepubl.). Przy zwrocie świadczeń wzajemnych, w razie nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c.), górną granicę waloryzacji ceny uiszczonej w pieniądzu (art. 358¹ § 3 k.c.) stanowi wartość tej nieruchomości w dacie rozstrzygnięcia sprawy. Istotą ekwiwalentności podlegających

zwrotowi świadczeń jest bowiem to, by kwota zwracana tytułem ceny kupna odpowiadała aktualnej wartości zwracanej nieruchomości, co świadczy o zgodności z poczuciem słuszności i wynika z rozważenia interesów stron (wyrok SN z dnia 20 grudnia 1995 r., I CRN 191/95, OSNC 1996/4/61; wyrok SN z dnia 25 lipca 2001 r., I CKN 25/99, niepubl.). Od 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 (uchwała SN z dnia 8 października 1992 r., III CZP 117/92, OSNC 1993/4/57).

Natomiast pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej okazały się nieuzasadnione.

O nietrafności zarzutu niezastosowania art. 415 k.c. przesądza brak skutecznego podważenia oceny Sądu Apelacyjnego niewykazania istnienia podstaw faktycznych wskazujących na wystąpienie przesłanek deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Ponadto do zwrotu wyrażonej w pieniądzu ceny zapłaconej w wykonaniu nieważnej umowy nabycia nieruchomości nie mają zastosowania zasady naprawienia szkody w pieniądzu (art. 363 § 2 k.c.), ponieważ te dotyczą tylko zobowiązań odszkodowawczych, a takiego charakteru nie mają zobowiązania do zwrotu świadczeń wzajemnych spełnianych w wykonaniu nieważnej umowy wzajemnej (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 13 maja 1983 r., III CZP 18/83, LEX nr 85330).

W ocenie składu orzekającego nietrafne okazały się również zarzuty błędnej wykładni oraz niezastosowania art. 405 k.c. Niewątpliwie cena zapłacona w wykonaniu nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości jest świadczeniem nienależnym (art. 410 § 2 k.c.), a zatem z mocy art. 410 § 1 k.c. do zwrotu takiego świadczenia stosuje się przepisy art. 405-409 k.c. (por. uzasadnienie uchwały SN z dnia 8 października 1992 r., III CZP 117/92, OSNC /4/57). Jednakże zwięzła dyspozycja art. 405 k.c. wymaga do powstania takiego roszczenia kumulatywnego wystąpienia następujących przesłanek: 1) uzyskania przez kogoś korzyści czyli wzbogacenia się, 2) osiągnięcia korzyści kosztem innej osoby, skutkującegoubożeniem tej osoby, 3) wystąpienia związku między wzbogaceniem a ubożeniem, 4) uzyskania korzyści bez podstawy prawnej. Spełnienie łączne tych

przesłanek skutkuje powstaniem roszczenia o wydanie bezpodstawnego wzbogacenia. Jednakże skutki stwierdzenia nieważności czynności prawnej, także w postaci umowy sprzedaży, powstają *ex tunc*, wobec czego przyjąć należy, że nieruchomość nigdy nie wyszła z majątku pozwanej a więc i nie stała się elementem majątku powódki. W tej sytuacji dokonanie zwrotu pozwanej nieruchomości będącej niezmiennie przedmiotem jej własności, nie spowodowało uzyskania przez pozwaną korzyści majątkowej czyli jej wzbogacenia. W konsekwencji nie sposób też przyjąć zubożenia powódki, ponieważ stan taki wymagałby równoczesnego wzbogacenia pozwanej i to kosztem powódki. Gdyby nawet przyjąć, że wskutek zwrotu pozwanej nieruchomości, której wartość rynkowa wzrosła w okresie pozostawania jej poza sferą władztwa pozwanej, ta ostatnia uzyskała korzyść majątkową, to nawet uzyskanie takiej hipotetycznej korzyści nie nastąpiłoby bez podstawy prawnej, skoro zwrot pozwanej nieruchomości nastąpił na podstawie przepisów art. 496 i art. 497 k.c. Przepisy te przewidują bowiem obowiązek zwrotu świadczeń wzajemnych z nieważnej umowy i to bez względu na dokonujące się w tzw. międzyczasie zmiany relacji w sferze wartości rynkowej dóbr stanowiących przedmiot świadczeń wzajemnych podlegających zwrotowi.

Wobec bezzasadności zarzutu naruszenia art. 405 k.c. bezprzedmiotową stała się ocena zarzutu naruszenia art. 6 k.c., uzasadnionego wadliwym rozkładem ciężaru dowodu wystąpienia przesłanek mających uzasadniać zastosowanie pierwszego z wymienionych przepisów.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.