

Sygn. akt I ACa 101/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Wincenty Ślawski</i>
Sędziowie:	<i>SA Bożena Błaszczyk (spr.)</i> <i>SO (del.) Dariusz Limiera</i>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P.**

przeciwko **H. D.**

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji powoda P. P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 września 2012 r. sygn. akt II C 1575/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda P. P. na rzecz pozwanej H. D. kwotę 900 (dziewięćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 101/13

UZASADNIENIE

Powód P. P. wniósł o nakazanie pozwanej H. D. wydania nieruchomości lokalowej położonej w Ł. przy ul. (...) oraz zasądzenie od pozwanej kwoty 4.450 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości lokalowej wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Pozwana H. D. wniosła o oddalenie powództwa i w pozwie wzajemnym wniosła o zasądzenie od pozwanego wzajemnego P. P. kwoty 172.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu podwójnego zadatku wręzonego w związku z zawarciem umowy.

W piśmie procesowym z dnia 3 października 2011 r. powód główny cofnął powództwo w części obejmującej żądanie nakazania pozwanej wydania spornej nieruchomości lokalowej z uwagi na zaspokojenie tego roszczenia przez pozwaną i wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu w części dotyczącej tego roszczenia. Powód rozszerzył także powództwo w części obejmującej zasądzenie od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lokalowej w okresie od maja do końca lipca 2011 r. o kwotę 2.400 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zmiany powództwa do dnia zapłaty.

Pozwany wzajemny powołując się na treść art. 390 § 3 k.c. w brzmieniu obowiązującym od 25 września 2003 r. podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Wyrokiem z dnia 26 września 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi umorzył powództwo główne w zakresie żądania wydania powodowi głównemu nieruchomości lokalowej położonej w Ł. przy ul. (...), oddalił powództwo główne w pozostałym zakresie i oddalił w całości powództwo wzajemne, zniósł między stronami koszty obu powództw.

Powyższy wyrok został oparty o następujące ustalenia i rozważania:

Powód główny P. P. i A. A. byli

współwłaścicielami w 1/2 części lokalu mieszkalnego o pow. 38,30 m², położonego w Ł. przy ul. (...). Pozwana główna H. D. była zainteresowana nabyciem powyższego lokalu, który był mniejszy niż dotychczas zajmowany przez nią lokal nr (...), mieszczący się w tym samym budynku.

Syn H. T. D. rozmawiał w tej sprawie z powodem głównym, który poinformował go, że stan prawny mieszkania jest skomplikowany, gdyż ciąży na nim długi z poprzedniego małżeństwa, zadłużenie z tytułu kredytu zaciągniętego w banku (...) i zadłużenie wobec ZUS. T. D. stwierdził, że nie stanowi to problemu, ponieważ on i jego matka będą dysponować gotówką po sprzedaży dotychczasowego mieszkania i zadłużenie zostanie spłacone.

P. P. oszacował zadłużenie na łączną kwotę około 100.000 zł oraz udał się do banku, gdzie uzyskał zgodę na restrukturyzację zadłużenia pod warunkiem określenia terminu wpłaty kwoty 60.000 zł tytułem spłaty zadłużenia w związku z używaniem karty kredytowej. P. P. zamierzał dokonać spłaty reszty zadłużenia po otrzymaniu całości ceny z tytułu sprzedaży lokalu. W księdze wieczystej lokalu ujawniona była wzmianka o wszczęciu egzekucji z udziału należącego do P. P. w celu wyegzekwowania należności na rzecz Banku (...) S.A. (...) Oddział w Ł. w sprawie egzekucyjnej V Km 3047/06. W dziale IV księgi wieczystej wpisane były: hipoteka umowna zwykła na kwotę 30.000 zł ze zmiennymi odsetkami na zabezpieczenie kredytu udzielonego przez (...) Bank (...) S.A. (...) Oddział (...) w Ł. oraz hipoteki przymusowe zwykłe na kwoty 1.370, 90 zł, 7.828 zł, 5.350,80 zł, 98, 40 zł, 561,80 zł i 260 zł z odsetkami objęte tytułami wykonawczymi i wpisane na rzecz ZUS Oddziału Wojewódzkiego w Ł..

Przed podpisaniem umowy przedwstępnej pozwana nie sprawdziła treści księgi wieczystej urządzonej dla spornego lokalu, ponieważ ufała powodowi głównemu.

W dniu 12 maja 2009 r. P. P. i A. A. zawarli z H. D. umowę przedwstępną sprzedaży prawa własności przedmiotowego lokalu nr (...) na mocy, której zobowiązali się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej w ciągu roku od daty sporządzenia umowy przedwstępnej za cenę 160.000 zł. Powód główny oświadczył, że zbywane prawo wolne jest od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich oraz że nie toczy się przeciwko niemu postępowanie egzekucyjne.

Zgodnie z § 2 pkt. 3 umowy przedwstępnej, gdyby po jej zawarciu ujawniły się jakiekolwiek obciążenia zbywanego prawa powód, jako sprzedający zobowiązał się je uregulować do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W § 3 pkt 1 i 2 umowy powód główny oświadczył, że na poczet należności otrzymał od powódki wzajemnej w dniu podpisania umowy przedwstępnej gotówkę w kwocie 20.000 zł tytułem zadatku, a powódka wzajemna oświadczyła, że w dniu 22 maja 2009 r. przekaże pozwanemu wzajemnemu drugą część zadatku w kwocie 20.000 zł.

W § 3 pkt 3 i 4 umowy strony uzgodniły, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zwróci on kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, a w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego.

H. P. w dniu 20 maja 2009 r. sprzedała swoje dotychczasowe mieszkanie przy ul. (...) za kwotę 200.000 zł. Po sprzedaży mieszkania nie miała gdzie mieszkać, dlatego pozwany wzajemny udostępnił jej sporny lokal już w maju 2009 r. H. D. po zawarciu umowy przedwstępnej zamieszkała w lokalu oraz ponosiła opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej i regulowała bieżące opłaty, w tym za telewizję kablową i media. Powódka wzajemna wiedziała, że pozwany wzajemny miał zaległości z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Powiedział jej jednak, że to jest jego prywatne zadłużenie i nie ma ono związku z nabyciem lokalu.

Zaległości w regulowaniu zaliczek na utrzymanie spornego lokalu i nieruchomości wspólnej na dzień 31 maja 2010 r. wynosiły 6.756,65 zł, na dzień 31 maja 2011 r. – 6.514, 58 zł, a na dzień 31 grudnia 2011 r. – 6.808, 71 zł.

Powódka wzajemna zgodziła się na przekazanie pozwanemu wzajemnemu dodatkowych pieniędzy na spłatę istniejących zadłużeń, ponieważ zależało jej na tym, aby z księgi wieczystej lokalu zostały wykreślone wpisy dotyczące hipotek. Chciała także, aby zostało spłacone zadłużenie wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, gdyż myślała, że w przyszłości będzie musiała sama je uregulować. Jednakże nadal była zainteresowana nabyciem lokalu, ponieważ już w nim zamieszkiwała.

W dniu 11 lipca 2009 r. H. D. przekazała P. P. dodatkowo kwotę 11.300 zł, co strony poświadczyły przez zamieszczenie wzmianki na umowie przedwstępnej. Następnie w dniu 18 stycznia 2010 r. przekazała pozwanemu wzajemnemu kwotę 34.700 zł, którą pozwany wzajemny zobowiązał się do dnia 22 stycznia 2010 r. przekazać komornikowi w związku z zadłużeniem hipotecznym ciężącym na przedmiotowym lokalu. Łączna kwota zadatku zapłaconego pozwanemu wzajemnemu w związku z kupnem lokalu wyniosła 86.000 zł. Pozwany wzajemny przeznaczył część tej kwoty na spłatę zadłużenia, a pozostałą część na rozbudowę domu konkubiny, która była wówczas w ciąży. Pozostałe do spłaty zadłużenie miało zostać uregulowane po zapłacie reszty ceny za lokal w momencie podpisania umowy przyrzeczonej. Powódka wzajemna zgodziła się na wykorzystanie zadatku w ten sposób.

W dniu 16 kwietnia 2010 r. H. D. dokonała na rzecz ZUS wpłat w łącznej kwocie 11.919, 95 zł tytułem uregulowania zaległości P. P. na ubezpieczenie zdrowotne. Pozostała część zadłużenia pozwanego wzajemnego wobec ZUS miała zostać umorzona na mocy abolicji dla rodziców na urlopie wychowawczym. Z księgi wieczystej lokalu wykreślono następnie hipoteki ustanowione na rzecz ZUS.

W dniu 15 czerwca 2010 r. strony sporządziły pokwitowanie, w którym stwierdzono, że pozwana przekazała powodowi dodatkowo kwotę 14.750 zł tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży. Kwota ta faktycznie nie została jednak powodowi przekazana w tej dacie. Ujęcie tej kwoty, jako zaliczki wynikało ze zsumowania wpłat tytułem zaległości ZUS w kwocie 11.919,95 zł oraz kwoty 2.800 zł przekazanej powodowi w gotówce przez T. D. podczas spotkania przy warsztacie samochodowym przy ul. (...) w dniu 15 czerwca 2010 r. Strony następnie spisały pokwitowanie odebrania zaliczki, żeby usankcjonować wpłaty dokonane na rzecz powoda.

H. D. środki otrzymane ze sprzedaży swojego poprzedniego lokalu bezpośrednio po transakcji zgromadziła na koncie bankowym syna i jego żony.

Po uzyskaniu zgody na restrukturyzację kredytu pozwany wzajemny spotkał się z powódką wzajemną, T. D. i M. D. w mieszkaniu przy ul. (...). Pozwana główna powiedziała wówczas, że nie ma pieniędzy na zapłatę reszty ceny za lokal,

ale zaciągnie kredyt i zdobędzie potrzebne środki. Powód główny stwierdził, że musi o tym zawiadomić bank i podać datę do umowy restrukturyzacyjnej oraz otrzymać promesę.

W maju 2010 r. pozwana zadzwoniła do powoda informując go, że zostało umówione spotkanie organizacyjne w kancelarii notarialnej. Na to spotkanie nie przyjechała druga współwłaścicielka lokalu A. A.. Rozmowy ze stronami nie przeprowadzał notariusz, a jedynie pracownik kancelarii. Obecna podczas spotkania synowa pozwanej powiedziała, że pieniądze na zakup mieszkania będą wpłacone po otrzymaniu kredytu. Pracownica kancelarii notarialnej poinformowała wówczas, że nie ma takiej możliwości i pieniądze powinny być wpłacone w gotówce albo powinna być przedstawiona promesa z banku. Pozwana wzajemna powiedziała, że ma rok na wykupienie mieszkania, ponieważ inaczej może utracić prawo do zwolnienia od podatku oraz będzie musiała zwrócić bonifikatę. Pracownica kancelarii poinformowała ją, że ma 2 lata na kupno lokalu. Pozwana i jej synowa oświadczyły powodowi, że będą załatwiać kredyt, aby zapłacić resztę ceny. Powód otrzymał od pracownicy kancelarii odpis księgi wieczystej i spis dokumentów potrzebnych w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

Do podpisania umowy przyrzeczonej ostatecznie nie doszło, gdyż pozwana nie dysponowała pieniędzmi w gotówce, ani nie otrzymała kredytu. Powód oczekiwał na to, kiedy pozwana wzajemna będzie gotowa zawrzeć umowę i dlatego nie pozyskiwał niezbędnych dokumentów do jej sporządzenia, gdyż miały one krótki termin ważności.

P. P. miał stały kontakt z rodziną D., ponieważ nie mógł przystąpić do restrukturyzacji własnego kredytu i wskazać daty, w której spłaci 60.000 zł zadłużenia. T. D. twierdził początkowo, że jego żona otworzyła drugi sklep i muszą mieć przez dwa miesiące dochody, aby otrzymać kredyt. Prosił powoda o czas po wakacjach, a następnie chciał uzyskać przedłużenie terminu w kolejnych miesiącach. W listopadzie 2010 r. poprosił powoda o spotkanie w mieszkaniu powoda. Na spotkaniu nie było pozwanej. Syn pozwanej zaproponował, aby powód oświadczył u notariusza, że otrzymał pieniądze i podpisał umowę, a następnie miał zawrzeć z państwem D. umowę pożyczki na mocy, której pożyczca im pieniądze. Powód nie zgodził się na to.

Na początku grudnia 2010 r. pozwana poinformowała powoda głównego, że z uwagi na wiek nie może otrzymać kredytu, a T. D. został przez kogoś oszukany i nie ma pieniędzy.

Pismem z 23 grudnia 2010 r. sprzedający wezwali kupującą do wykonania umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2011 r. Poinformowali także, że na skutek uchylenia się przez pozwaną od zawarcia umowy ostatecznej w uzgodnionym terminie ponieśli szkodę w postaci dodatkowych wydatków oraz strat i wezwali ją do zapłaty, oprócz ceny sprzedaży mieszkania, dodatkowo kwot: 6.300 zł tytułem bezumownego korzystania z lokalu od maja 2010 r., 9.000 zł tytułem wydatków na rzecz banku spowodowanych uniemożliwieniem przeprowadzenia restrukturyzacji kredytu i 5.400 zł tytułem poniesionych kosztów egzekucyjnych spowodowanych uniemożliwieniem spłaty kredytu w terminie.

W piśmie z dnia 12 stycznia 2011 r., pozwana odmówiła spełnienia wezwania podnosząc, że powód otrzymał od niej łącznie kwotę 99.509, 66 zł (przy podpisaniu umowy 20.000 zł oraz w dniu 11 lipca 2009 r. – 11.300 zł, w dniu 18 stycznia 2010 r. – 34.700 zł, zaliczka z dnia 15 czerwca 2010 r. w kwocie 14.750 zł, spłata zadłużenia powoda wobec Wspólnoty Mieszkaniowej w kwocie 6.808, 71 zł i zadłużenie wobec ZUS w kwocie 11.950, 95 zł).

Pismem z dnia 15 lutego 2011 r. powód złożył oświadczenie, że odstępuje od umowy przedwstępnej i zatrzymuje otrzymany zadek w kwocie 86.000 zł. Zaznaczył, że umowa ostateczna nie została zawarta wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność pozwana. Ponadto oświadczył, że zgodnie z ustaleniami z otrzymanego zadatku spłacił wszelkie zadłużenia, które były zabezpieczone na przedmiotowym lokalu

obejmujące kredyt mieszkaniowy wraz z kosztami egzekucyjnymi. Z kwoty zaliczki w wysokości 14.750 zł na początku maja 2010 r. zostało spłacone zadłużenie wobec ZUS w wysokości 11.950, 95 zł, a kwotę 2.800 zł powód otrzymał w dniu 15 czerwca 2010 r., w momencie kwitowania w/w zaliczki. Wskazał, że dokumenty potwierdzające wykonanie wpłat zostały przekazane do kancelarii notarialnej w celu przygotowania aktu notarialnego. Notariusz nie zgłaszał wystąpienia jakichkolwiek

przeszkód do zawarcia umowy ostatecznej, która nie doszła do skutku z powodu braku środków pieniężnych po stronie pozwanej. Zgodził się na zwrot kwoty zaliczki na rzecz pozwanej, ale ponieważ nie doszło do zawarcia umowy ostatecznej, a pozwana korzystała z nieruchomości od maja 2009 r. do lutego 2011 r. sformułował żądanie zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Przyjmując przeciętną cenę najmu za mieszkanie o podobnym metrażu i standardzie, tj. 800 zł miesięcznie. Kwota wynagrodzenia wynosiła w ocenie powoda 17.600 zł (22 miesiące x 800 zł) i oświadczył, że tę kwotę potrąca z pobranej przez siebie zaliczki. Jednocześnie wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu mieszkalnego oraz wymeldowania wszystkich osób do dnia 28 lutego 2011 r.

Już po wytoczeniu powództwa głównego H. D. w piśmie z dnia 1 sierpnia 2011 r. wezwała pozwanego wzajemnego do zapłaty w terminie 7 dni od jego doręczenia kwoty 172.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Podniosła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego wzajemnego, który nie uregulował zadłużenia w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej oraz z uwagi na istniejący nadal w księdze wieczystej wpis w postaci wzmianki o toczącej się egzekucji z udziału należącego do pozwanego wzajemnego. Podała także, że od 1 sierpnia 2011 r. nie zajmuje spornego lokalu, a klucze do niego przesłała pozwanemu wzajemnemu na podany adres. W dniu 1 sierpnia 2011 r. powódka wzajemna opuściła sporny lokal i odesłała klucze P. P..

Pozwana w sierpniu 2011 r. rozpoczęła budowę domu na działce syna i synowej w W., którą finansowała z reszty środków uzyskanych ze sprzedaży dawnego mieszkania. Budowa nie została jeszcze zakończona, jest prowadzona metodą gospodarczą. Budowa została rozpoczęta, aby uniknąć konieczności zwrotu bonifikaty udzielonej przy nabyciu poprzedniego lokalu przez pozwaną z uwagi na jego zbycie przed upływem okresu karencji. W okresie zimy pozwana mieszkała w domu u syna na sąsiedniej działce, dopiero na przełomie marca i kwietnia 2011 r. przeniosła się do swojego domu. Budowa domu kosztowała około 30.000 zł. Pozwana jest emerytką i od marca 2011 r. otrzymuje kwotę 1.156, 94 zł.

Oceniając materiał dowodowy sąd odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanej głównej w zakresie, w jakim wskazywała, że przez cały czas była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i posiadała środki na zapłatę reszty ceny za sporny lokal mieszkalny. Pozwana sprzedała własne większe mieszkanie za wyższą kwotę, ale dużą część tej kwoty wydatkowała na inne potrzeby.

Analiza całokształtu materiału dowodowego czyni wiarygodne zeznania powoda co do tego, że pozwana wzajemna nie miała reszty pieniędzy na zapłacenie ceny za przedmiotowy lokal, albowiem przeznaczyła je na pomoc dla rodziny syna, która znajdowała się w trudnej sytuacji materialnej.

Pozwana uzyskująca świadczenie emerytalne w niewielkiej wysokości przeznaczyła część środków ze sprzedaży poprzedniego lokalu na pomoc finansową dla syna, z którym zresztą zamieszkiwała w okresie zimowym.

Pozwana, z uwagi na brak środków finansowych, nie była w stanie uiścić reszty ceny za lokal, który zamierzała nabyć na mocy umowy przyrzeczonej.

Nie zasługują na wiarę zeznania pozwanej co do okoliczności, że podczas spotkań z powodem nalegał on na przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i za zgodą stron doszło do przedłużenia tego terminu, aby powód mógł spłacić zadłużenia ujawnione w księdze wieczystej i wobec Wspólnoty Mieszkaniowej. Powód, bowiem dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej jak najszybciej, celem zakończenia procesu restrukturyzacji należności wobec banku w kwocie 60.000 zł, a miało to

nastąpić właśnie poprzez zapłatę sumy uzyskanej od pozwanej tytułem zapłaty reszty ceny. Brak tej zapłaty powodował dodatkowe obciążenie powoda odsetkami. Okoliczności dotyczące rozmów powoda w banku w

sprawie restrukturyzacji potwierdziła świadek M. J. – ówczesny pracownik banku, osoba obca i niezainteresowana rozstrzygnięciem sprawy na korzyść którejkolwiek ze stron.

Sąd Okręgowy uznał, że postępowanie w zakresie roszczenia powoda o nakazanie wydania spornej nieruchomości lokalowej podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. z uwagi na skuteczne cofnięcie powództwa w tej części. Natomiast powództwo główne w pozostałym zakresie i powództwo wzajemne podlegały oddaleniu, jako bezzasadne.

W umowie przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 12 maja 2009 r. określono termin zawarcia umowy przyrzeczonej poprzez wskazanie, że zostanie ona zawarta najpóźniej w ciągu roku od daty sporządzenia umowy przedwstępnej, a zatem do dnia 12 maja 2010 r. Stosownie do dyspozycji art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Dotyczy to także roszczeń wynikających z dodatkowych zastrzeżeń

umownych, w tym roszczeń z tytułu zadatku. Strony w sposób niebudzący wątpliwości zastrzegły w umowie zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. określając w § 3 pkt 3 – 4 umowy, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zwróci on kupującemu zadatek w podwójnej

wysokości, a w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego. Zgodnie z porozumieniem stron z dnia 18 stycznia 2010 r. ostateczna kwota uiszczonego przez pozwaną zadatku wynosiła 86.000 zł.

W umowie przedwstępnej nie zawarto jakichkolwiek postanowień dotyczących posiadania i korzystania przez pozwaną ze spornego lokalu przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Wkrótce po zawarciu umowy przedwstępnej powód umożliwił pozwanej korzystanie z tego lokalu.

Porozumienie stron w tym zakresie nie obejmowało jakiegokolwiek odpłatności z tego tytułu. Pozwana miała tylko regulować należności związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu, w tym zwłaszcza na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Stąd też trafne jest stanowisko pozwanej, że między stronami doszło do konkludentnego zawarcia umowy użyczenia, o której mowa w art. 710 i n. k.c. W piśmie z dnia 15 lutego 2011 r. powód zawarł oświadczenie woli, zgodnie z którym odstąpił od umowy przedwstępnej i zatrzymał otrzymany zadatek w kwocie 86.000 zł. Oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy dotyczyło umowy przedwstępnej ze skutkiem określonym w art. 394 § 1 k.c. w postaci zachowania zadatku. Upadek umowy przedwstępnej na skutek

oświadczenia o odstąpieniu nie niweczy ze skutkiem wstecznym zawartej umowy użyczenia, która trwała i nie została wypowiedziana, ani rozwiązana przez strony także po upływie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie sposób, zatem było uznać, że korzystanie przez pozwaną z lokalu przed zawarciem umowy przyrzeczonej było bezumownym korzystaniem z nieruchomości mogącym dawać podstawę do dochodzenia roszczeń, o których mowa w art. 224 – 225 k.c. Wykładnia całokształtu

oświadczenia woli powoda zawartego w piśmie z dnia 15 lutego 2011 r. dokonana z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 65 § 1 i 2 k.c. pozwalało na uznanie, że jego wolą objęte było co najwyżej zakończenie stosunku użyczenia od chwili dotarcia oświadczenia woli do pozwanej. Ponieważ w tym samym piśmie powód wezwał pozwaną do opuszczenia lokalu mieszkalnego oraz wymeldowania wszystkich osób do dnia 28 lutego 2011 r., uznać należało, że stosunek użyczenia zakończył się z tym dniem. Dopiero, zatem od dnia 1 marca 2011 r. do dnia 31 lipca 2011 r., kiedy to pozwana opuściła lokal, można zasadnie mówić o bezumownym (pozbawionym podstawy) korzystaniu przez pozwaną z lokalu powoda. Stąd też weryfikacji wymagało wyliczenie wysokości roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie 5 miesięcy, które wynosi w niniejszym przypadku 4.000 zł (5

miesiące x 800 zł). Wierzytelność z tego tytułu została przez powoda potrącona z wierzytelnością pozwanej o zwrot zaliczki na poczet ceny w przyrzeczonej umowie sprzedaży, która nie doszła do skutku. Zgodnie, zatem z art. 498 § 1 i 2 k.c. wzajemne wierzytelności stron umorzyły się do

wysokości wierzytelności niższej. Zaliczka uiszczona przez pozwaną za zgodą powoda na poczet ceny sprzedaży wynosiła ogółem 14.750 zł. Oświadczenie powoda o potrąceniu miało ten skutek, że jego wierzytelność została umorzona w całości, a wierzytelność pozwanej została umorzona do kwoty 10.750 zł. Roszczenie powoda o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu było, zatem bezzasadne. Wysokość miesięcznej kwoty (800 zł) należnej za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwaną została przez powoda wykazana załączonymi do akt sprawy

wydrukami ofert najmu lokali, a nadto nie jest kwotą wygórowaną za najem tego rodzaju lokalu w świetle zasad doświadczenia życiowego i cen z tego tytułu notoryjnie znanych choćby z ogłoszeń prasowych.

Rozstrzygając w przedmiocie żądania zawartego w powództwie wzajemnym sąd a quo uwzględnił zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanego wzajemnego. Niewątpliwie, bowiem pozew wzajemny został w tej sprawie złożony po upływie terminu rocznego liczonego zgodnie z art. 390 § 3 k.c. od dnia, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona, a zatem najpóźniej od dnia 12 maja 2010 r. Powódka wzajemna nie wykazała, że strony dokonały zgodnego przedłużenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, czego nie można wywodzić zwłaszcza z treści pisma pozwanego wzajemnego z dnia 23 grudnia 2010 r., w którym powódka wzajemna została wezwana do jej zawarcia do dnia 31 stycznia 2011 r. Powyższe było wyłącznie oświadczeniem pozwanego wzajemnego mającym charakter ostatecznego wezwania do zawarcia definitywnej umowy sprzedaży w podanym terminie, który jednak został określony bez porozumienia z powódką wzajemną, a ponadto już po upływie przeszło roku od dnia, w którym umowa miała być zawarta.

Niezależnie od powyższego, nawet w braku podstaw do uwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia powódki wzajemnej, roszczenie pozwu wzajemnego podlegałoby oddaleniu, gdyż brak zawarcia umowy przyrzeczonej obciąża wyłącznie powódkę wzajemną. Powódka wzajemna, bowiem w dacie, w której miała być zawarta umowa przyrzeczona nie dysponowała środkami na uiszczenie reszty należności z tytułu ceny sprzedaży. Jest to okoliczność, która zgodnie z art. 394 § 1 k.c. sprawia, że wyłączone jest roszczenie o zapłatę sumy dwukrotnie wyższej niż kwota wręczona tytułem zadatku. Powódka wzajemna nie udowodniła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność pozwany wzajemny, w szczególności przez zatajenie rzeczywistego zakresu zadłużenia obciążającego sporny lokal w postaci hipotek oraz przez uchylanie się od jego uregulowania. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego powódka wzajemna jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej posiadała wiedzę o rodzaju i wysokości obciążeń hipotecznych związanych z lokalem, a w każdym razie przy zachowaniu choćby minimalnej staranności mogła się o nich dowiedzieć przez zapoznanie się z treścią stosownych wpisów w księdze wieczystej.

Wobec powyższego nawet w przypadku nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia o zapłatę zadatku w podwójnej wysokości, roszczenie to nie mogłoby zostać uwzględnione. Jednocześnie nie zachodziłyby przesłanki do uwzględnienia roszczenia pozwu wzajemnego w części odpowiadającej sumie wpłaconego zadatku, tj. do kwoty 86.000 zł na podstawie art. 410 § 1 i 2 k.c. Ponad wszelką, bowiem wątpliwość zapłata wskazanej kwoty stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., a nie zaliczkę na poczet ceny, która powinna być zwrócona, jako nienależne świadczenie w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Takie znaczenia zapłaconych przez powódkę wzajemną kwot nie były stronom obce, skoro rozróżniły je w umowie przedwstępnej, a następnie w pokwitowaniu z dnia 15 czerwca 2010 r.

W takiej sytuacji stwierdzenie, że umowa przyrzeczona nie została zawarta na skutek przyczyn obciążających powódkę wzajemną rodzi wyłącznie konsekwencje określone w art. 394 § 1 k.c., czyli możliwość odstąpienia od umowy i zachowania zadatku przez powoda.

Z tych przyczyn sąd oddalił powództwo główne w nieumorzonych części i powództwo wzajemne w całości. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód główny w części oddalającej powództwo główne, a więc co do kwoty 6.850 zł. Zarzucił sądowi:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 710 w zw. z art. 65 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że między stronami procesu doszło w sposób konkludentny do zawarcia umowy użyczenia nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), podczas gdy ustalone zwyczaje w umowach przedwstępnych dopuszczają wcześniejsze

wydanie przedmiotu umowy do bezpłatnego korzystania pod warunkiem osiągnięcia celu w postaci przeniesienia w określonym czasie własności nieruchomości;

2. naruszenie przepisu postępowania, które miało wpływ na wynik procesu, a mianowicie art. 100 k.p.c. przez wzajemne zniesienie kosztów procesu, podczas, gdy wynik procesu z powództwa głównego jak i powództwa wzajemnego uzasadniał zastosowanie stosunkowego rozliczenia kosztów procesu.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 6.850 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powoda, a ewentualnie o zmianę wyroku w części dotyczącej kosztów procesu i rozstrzygnięcie o nich w oparciu o zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna. Sąd Okręgowy trafnie uznał, że między powodem głównym a pozwaną główną została zawarta umowa na podstawie, której pozwana mogła mieszkać w lokalu należącym do powoda jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Jednakże można się zastanawiać, czy między stronami została zawarta konkludentna umowa użyczenia, czy też umowa nienazwana o mieszanym charakterze.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia (wygodzenia) użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (komodatariuszowi), przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa ta jest umową jednostronnie zobowiązującą i nieodpłatną. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści. Nieodpłatny charakter tej umowy implikuje szczególne obowiązki stron, polegające na ograniczeniu obowiązków użyczającego i zarazem rozszerzeniu zakresu obowiązków biorącego do używania. Komodatariusz ma obowiązek ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy, czyli takich które pozwoliłyby mu na utrzymanie rzeczy w niezmienionym stanie. (art. 713 k.c.).

Pozwana główna uzyskała od powoda zgodę na zamieszkiwanie pod tytułem darty, ale musiała ponosić za powoda koszty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Można by się zastanawiać, czy te opłaty, które ponosiła pozwana, mają charakter zwykłych kosztów utrzymania lokalu, czy też są wśród tych opłat wydatki, które musi ponosić właściciel na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nie będące opłatami eksploatacyjnymi (np. sprząatanie klatek schodowych, utrzymywanie zieleni wokół bloku, woda i elektryczność wspólna...). Niezależnie jednak od tego czy to była umowa użyczenia czy inna nienazwana umowa mieszana o ekwiwalentnym charakterze, to mamy do czynienia z umową polegającą na tym, że powód zezwolił pozwanej mieszkać w swoim lokalu i tak długo dopóki tego zezwolenia istniało nie cofnął w taki sposób, aby dotarło ono wyraźnie do pozwanej, nie można zasadnie twierdzić, że pozwana nie miała tytułu prawnego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu oddanym jej przez powoda do korzystania zgodnie z jego przeznaczeniem.

Sąd Okręgowy trafnie podniósł, że zgodę na dalsze zamieszkiwanie pozwanej w jego lokalu powód cofnął dopiero w piśmie z dnia 15 lutego 2011 r., kiedy to wezwał pozwaną do opuszczenia jego lokalu mieszkalnego i wymeldowania wszystkich osób tam zameldowanych do dnia 28 lutego 2011 r. Dopiero zatem z dniem 1 marca 2011 r. pozwana utraciła tytuł prawny do zajmowania lokalu powoda. Skoro od dnia 1 marca do 31 lipca 2011 r. pozwana zajmowała lokal powoda bez tytułu prawnego, to tylko za ten okres była ona zobowiązana do płacenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu powoda.

Teoria powoda, że powszechnie znaną praktyką jest oddawanie przez właściciela lokalu do użytkowania przyszłemu nabywcy na czas do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem jeżeli nie dojdzie do jej zawarcia to za okres od dnia objęcia lokalu, osoba taka jest zobowiązana zapłacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, jest niczym nie poparta.

Skoro powód nie zawarł z pozwaną porozumienia polegającego na tym, że oddaje jej lokal do użytkowania do czasu zawarcia umowy ostatecznej, a w razie niedojścia do zawarcia umowy pozwana będzie mu musiała zapłacić

wstecznie wynagrodzenie za korzystanie z tego lokalu, to w chwili obecnej nie można zasadnie twierdzić, że pozwana zamieszkiwała w jego lokalu bez podstawy prawnej i żądać wstecznie zapłaty za cały okres zamieszkiwania pozwanej. Powód nie może swojego roszczenia wywodzić, z rzekomego zwyczaju, który naruszałby zawartą pomiędzy stronami dorozumianą umowę nie udowadniając, że taki zwyczaj istnieje i obowiązywał między stronami umowy. Powód żadnymi środkami nie wykazał, aby treść umowy zawartej pomiędzy nim a pozwaną wskazywała na zawarcie umowy o bezpłatne zajmowanie lokalu przez pozwaną pod warunkiem, że umowa ta wygaśnie z momentem niezawarcia umowy przyrzeczonej i automatycznie powstanie dla pozwanej obowiązek płacenia na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu wstecznie za cały okres zamieszkiwania. Takie rozumowanie jest bezpodstawne i nie znajduje oparcia w materiale dowodowym oraz zasadach logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, jak również jest sprzeczne z dobrymi obyczajami. Takie rozumowanie powoda nie zasługuje na aprobatę sądu ad quem.

Nie można również podzielić zarzutu wywiedzionego w apelacji przez powoda, że Sąd Okręgowy znosząc między stronami koszty postępowania pierwszoinstancyjnego naruszył przepis art. 100 k.p.c., albowiem powód wygrał częściowo powództwo główne (cofnął pozew o wydanie lokalu po dobrowolnym zaspokojeniu jego roszczenia przez pozwaną w toku procesu) i wygrał w całości powództwo wzajemne, a zatem nie można twierdzić, że poniósł takie same koszty jak pozwana główna i powódka wzajemna, a wobec powyższego koszty procesu należało znieść, a nie stosunkowo rozdzielić.

Przepis art. 100 k.p.c. daje sądowi prawo do wyboru między wzajemnym zniesieniem kosztów a stosunkowym ich rozdzieleniem. Sąd korzystając z dyskrecjonalnej władzy ma na podstawie tegoż przepisu możliwość wyboru sposobu obciążenia kosztami procesu przy częściowym uwzględnieniu powództwa, jednakże dokonując wyboru wzajemnego zniesienia kosztów bierze pod uwagę zasady słuszności. W tym konkretnym przypadku właśnie te zasady słuszności przemawiały za tym, aby koszty wzajemnie znieść. Każda ze stron wniosła swoje powództwo i każda swoje powództwo przegrała. Powództwa nie były równoważne pod względem wartości przedmiotu sporu, ale biorąc pod uwagę całokształt okoliczności faktycznych ustalonych w tej sprawie, a zwłaszcza to, że powód nie rozliczył z pozwaną reszty zaliczki (kwoty 10.750 zł) pomimo uznania, że podlega ona zwrotowi na rzecz pozwanej oraz to, że wykorzystał cały zadatek otrzymany od pozwanej na spłacenie własnych długów, a zatem na polepszenie kosztem pozwanej własnej sytuacji majątkowej, przemawia za tym, aby przypadek powódki będącej w trudnej sytuacji materialnej po zapłaceniu na rzecz powoda blisko 100.000 zł, uznać za szczególny przypadek pozwalający na zastosowanie tego właśnie sposobu rozdzielenia kosztów procesu, jaki wybrał sąd pierwszej instancji, a do czego dawało mu prawo zdanie pierwsze art. 100 k.p.c. Z tej przyczyny sąd odwoławczy podzielił w całej rozciągłości wybór rozliczenia kosztów procesu dokonany przez sąd pierwszej instancji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda na podstawie art. 385 k.p.c. jako niezasadną i na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 i 391 § 1 k.p.c. obciążył powoda, jako stronę przegrywającą postępowanie apelacyjne, kosztami tegoż postępowania.