

Sygn. akt I ACa 446/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SA Joanna Kurpierz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko C. P. i R. P.

przy interwencji ubocznej K. P.

o wydanie i zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 13 lutego 2015 r., sygn. akt I C 299/14,

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 446/15

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o nakazanie pozwanym, by wydali jej położony przy ulicy (...) w Ż. zabudowaną nieruchomość, objętą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ż. księgą wieczystą (...), oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych 72000,-zł z tytułu korzystania przez nich z tej nieruchomości.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zarzucili, że nieruchomość, która należy do powódki i ich syna K. P., nabyta została za środki uzyskane w drodze kredytu zaciągniętego przez nich, przez ich syna i przez powódkę, że od sierpnia 2010 r. to oni w całości spłacają kredyt, że na zakup nieruchomości w Ż. darowali powódce i synowi pieniądze uzyskane ze sprzedaży ich mieszkania i innej nieruchomości, wreszcie że wedle ustaleń rodzinnych mieszkać mieli w

nieruchomości w Ż. bez jakiegokolwiek wynagrodzenia, a po ukończeniu szkoły przez córkę powódki i jej męża (ich syna) mieli się przeprowadzić do ich mieszkania w C., do czego jednak nie doszło, ponieważ powódka i ich syn rozsiedli się, a swoje mieszkanie w C. sprzedali.

Biorący w sprawie udział w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanych K. P. także wniósł o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Strony postępowania i interwenient uboczny zawarli w 2006 r. ustną umowę, na podstawie której mieli oni wspólnie zaciągnąć kredyt na zakup zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w Ż. nieruchomości, a następnie kredyt ten wspólnie spłacać: w połowie pozwani, w połowie zaś powódka i jej mąż. Wedle uzgodnień, w nabytej nieruchomości nieodpłatnie mieli zamieszkać pozwani, a powódka wraz z mężem mieli mieszkać w C. przy ul. (...). Umowa miała obowiązywać do czasu ukończenia edukacji przez córkę A. S. i K. P., kiedy to pozwani mieli zamieszkać w C., a powódka z mężem i córką — w nieruchomości w Ż..

W dniu 3 marca 2006 r. strony wspólnie zaciągnęły kredyt, który został przeznaczony przez powódkę i K. P. na zakup do ich wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości w Ż.; spłata kredytu została zabezpieczona ustanowionymi na tej nieruchomości hipotekami w wysokości 112840 CHF i 29340 CHF. Pozwani za pieniądze uzyskane ze sprzedaży należącego do nich mieszkania oraz domku letniskowego wykończyli dom w Ż. oraz spłacili długi powódki i interwenienta ubocznego; przeznaczyli na ten cel około 100000,-zł.

Do roku 2010 kredyt spłacany był przez wszystkich zobowiązanych, później jednak powódka i interwenient uboczny przestali go spłacać i od tego czasu kredyt w całości spłacali pozwani. W tym czasie pogorszyły się relacje pomiędzy powódką a interwenientem ubocznym i pogorszyła się ich sytuacja finansowa. Pozwani zobowiązali się wtedy do spłaty całości rat kredytowych do czasu spłacenia przez powódkę i interwenienta ubocznego kredytu zaciągniętego na zakup samochodu. Pomimo ziszczenia się tego warunku powódka i jej mąż nadal nie płacili przypadającej na nich części rat kredytowych, gdyż ich sytuacja finansowa nie uległa poprawie. Wówczas pozwani wnieśli przeciwko nim pozew o zapłatę 150000,-zł wraz z odsetkami, a Sąd Okręgowy w Katowicach w sprawie nakazem zapłaty z dnia 21 stycznia 2013 r. i wyrokiem z dnia 19 listopada 2013 r. kwotę tę solidarnie od nich na rzecz pozwanych zasądził jako zwrot nienależnego świadczenia w postaci przeznaczenia środków pieniężnych na wykonanie robót wykończeniowych domu w Ż.. Pozwani złożyli wniosek o egzekucję owych 150000,-zł z nieruchomości w Ż., ale obecnie postępowanie jest zawieszono. Interwenient uboczny w sierpniu 2014 r. zamieszkał z rodzicami i zaczął spłacać kredyt w przypadającej na niego części.

W 2011 r., gdy stosunki między powódką a interwenientem ubocznym stały się złe, powódka wyprowadziła się z ich mieszkania w C. przy ul. (...), a następnie, w roku 2012, powódka i interwenient uboczny mieszkanie to sprzedali, aby spłacić swoje zadłużenie.

Sąd Okręgowy w Katowicach dnia 27 marca 2013 r. rozwiązał przez rozwód małżeństwo A. P. (obecnie S.) i K. P..

Zgodnie z art. 222§1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Właścicielem nieruchomości w Ż. jest, poza powódką, także interwenient uboczny, nieruchomość ta została bowiem przez nich nabyta w czasie trwania małżeństwa, a po rozwodzie nie dokonali oni podziału majątku wspólnego. Oznacza to, że powódka, jako współwłaścicielka nieruchomości, nie może żądać wydania jej wyłącznie sobie, wbrew woli drugiego współwłaściciela. Skoro zatem interwenient uboczny sprzeciwił się wydaniu nieruchomości powódce, jej powództwo o wydanie jest bezzasadne. Powództwo to nie znajdowało także podstaw w przepisach o użyczeniu rzeczy, a dla takiej oceny nie ma znaczenia podnoszona przez powódkę okoliczność zasądzenia od niej (solidarnie z interwenientem ubocznym) na rzecz pozwanych w innym postępowaniu 150000,-zł z odsetkami, a następnie egzekwowania tej kwoty.

Żądanie przez powódkę zapłaty odszkodowania (sic!) za bezumowne korzystanie z nieruchomości opiera się na założeniu, że pozwani nieruchomość w Ż. zajmowali bez tytułu prawnego. Założenie to jest błędne, ponieważ strony łączyła umowa użyczenia, to zaś – zgodnie z art. 710 k.c. pozwalało pozwanym na bezpłatne używanie nieruchomości. Domaganie się w

tej sytuacji przez powódkę zapłaty za korzystanie z nieruchomości jest bezzasadne.

Wobec braku przesłanek zarówno żądania wydania nieruchomości, jak i żądania zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Opisany wyżej wyrok powódka zaskarżyła w części oddalającej jej powództwo o zapłatę 72000,-zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zarzuciła skarżąca obrazę art. 710 k.c. przez przyjęcie, że łącząca ją z pozwanymi ustna umowa o korzystanie z domu była użyczeniem, błędną wykładnię przepisów o bezumownym korzystaniu i nieuwzględnienie jej wynikających z art. 199/k.c. praw, wreszcie niewyjaśnienie, w jakich okolicznościach doszło do zawarcia między stronami umowy i na jaki czas umowa ta została zawarta. W oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę wyroku przez zasądzenie na jej rzecz od pozwanych 72000,-zł z tytułu bezumownego korzystania przez nich z nieruchomości i zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów procesu. Na rozprawie w dniu 2 lipca 2015 r. oświadczyła, że zgłoszone przez nią i popierane w toku procesu żądanie zapłaty wywodzi z umowy najmu, a owe 72000,-zł stanowi należny czynsz.

Pozwani oraz interwenient uboczny wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Spośród podniesionych przez powódkę zarzutów szeroko rozumianej problematyki ustaleń faktycznych dotyczy tylko ten, w którym wskazuje ona na niewyjaśnienie okoliczności zawarcia Umowy stron oraz okresu, na jaki umowa została zawarta. Zarzut ten jest chybiony, w sprawie bowiem należycie wyjaśnione zostały wszystkie jej istotne okoliczności, w tym i treść stosunku prawnego łączącego pozwanych z powódką i jej byłym już mężem, obecnie interwenientem ubocznym. W oparciu o przeprowadzone dowody trafnie (i w sposób obecnie przez powódkę nie kwestionowany) ustalił Sąd, że w zamian za pomoc w uzyskaniu i spłacaniu kredytu zaciągniętego na zakup przez powódkę i jej męża nieruchomości w Ż. i w związku ze sprzedażą przez pozwanych własnego mieszkania oraz stanowiącej działkę letniskową ich nieruchomości pozwani zamieszkiwać będą mogli w nabytej nieruchomości w Ż. do czasu ukończenia przez córkę powódki i interwenienta ubocznego (a wnuczkę pozwanych) szkoły w C., po czym powódka i interwenient uboczny mieli przekazać pozwanym własne mieszkanie w C. i przenieść się z córką do Ż.. Problemem zatem nie jest w sprawie brak należytego wyjaśnienia treści umowy (tym bardziej zaś - niedostatek ustaleń, które są kompletne i które zasługują na podzielenie w całości) ile kwalifikacja prawna umowy i jej skutków, ta kwestia tymczasem przynależy już do sfery prawa materialnego.

Nie sposób umowy, na podstawie której pozwani zamieszkali w nieruchomości w Ż. zakwalifikować jako najem, z którego - wedle oświadczenia pełnomocnika powódki na rozprawie apelacyjnej - wywodzone miało być żądanie zapłaty 72000,-zł jako czynszu, i to pomijając już, że takie złożone na etapie postępowania apelacyjnego oświadczenie stanowi niedopuszczalną w świetle art. 383 k.p.c. zmianę podstawy faktycznej roszczenia, tym samym zaś - zmianę powództwa.

Sąd Okręgowy łącząc pozwanych z powódką i interwenientem ubocznym umowę zakwalifikował jako użyczenie w rozumieniu art. 710 k.c., co skarżąca kwestionuje, wywodząc że z istoty użyczenia wynika bezinteresowność świadczenia dającego rzecz do używania, w sprawie niniejszej tymczasem pozwani z jej i jej męża nieruchomości korzystać mieli w zamian za poczynione na te nieruchomości nakłady wynoszące 150000,-zł.

Tak skonstruowany zarzut jest bezzasadny.

Wbrew tezie skarżącej korzystanie przez pozwanych z nieruchomości w Ż. nie było uzależnione od poczynienia przez nich na tę nieruchomość nakładów, a było efektem uzgodnień rodzinnych, w ramach których pozwani (w celu finansowego wsparcia syna i synowej) nie tylko pomogli im w zaciągnięciu i w spłaceniu kredytu, ale i wyzbyli się własnego mieszkania, musieli zatem pozyskać jakiś lokal lub dom, w którym mogliby mieszkać. Tej ich potrzebie odpowiadała chęć powódki i interwenienta ubocznego, by pozostać w C. do czasu ukończenia przez ich dorastającą córkę szkoły (nie zostało, co prawda, sprecyzowane w umowie, o jaką szkołę chodziło, ale jawi się oczywiste, że miało to być gimnazjum, które córka stron ukończyła w roku 2012). W takiej sytuacji czynienie nakładów było kwestią wtórną i miało na celu przede wszystkim przystosowanie nieruchomości do potrzeb mieszkaniowych samych pozwanych, a dopiero w dalszej perspektywie, po opuszczeniu tej nieruchomości przez nich - do potrzeb powódki i jej męża oraz ich córki. W tym kontekście nie sposób podzielić stanowiska skarżącej, jakoby udostępnienie pozwanym do używania domu (i całej nieruchomości) w Ż. było dokonane w ramach jakiejś umowy wzajemnej, w którym świadczeniu powódki i interwenienta ubocznego odpowiadać miałyby jakieś świadczenie wzajemne pozwanych. Świadczenia pozwanych na rzecz syna i synowej nie były wszak motywowane chęcią uzyskania mieszkania (bo takie wcześniej mieli) i swoistą za to mieszkanie odpłatą ale chęcią finansowego ich wsparcia, nie mogą zatem prowadzić do uznania, że wolą dających do używania było uzyskanie w zamian za to jakiejś zapłaty, czy to w formie pieniężnej, czy to w naturze. Próba dowodzenia w postępowaniu apelacyjnym okoliczności odmiennych jest nie tylko w świetle art. 381 k.p.c. spóźniona, ale i chybiona z tej choćby przyczyny, że nie mogą protokoły zeznań świadków lub stron złożonych w jakiejś sprawie stanowić dowodu w sprawie innej; to samo dotyczy zresztą uzasadnienia zapadłego w tej innej sprawie rozstrzygnięcia.

Niewątpliwie umowa, na podstawie której pozwani zajęli nieruchomość w Ż., obejmowała szereg innych, wiążących się z tym kwestii. Jest to typowe w stosunkach rodzinnych, które w roku 2006 (a więc wtedy, gdy podejmowane były decyzje finansowe) były jeszcze dobre. Nawet zatem gdyby przyjąć, że zakres uzgodnień pozwanych oraz powódki i interwenienta ubocznego wykraczał poza essentialia umowy użyczenia i że stosunek stron zakwalifikować należy jako umowę nie nazwaną czy nawet mieszaną (bo zawierającą jakieś elementy zamiany lub darowizny), to ten element, który dotyczy oddania pozwanym do używania domu w Ż., najbliższy jest użyczeniu i przepisy tę umowę normujące należy do ich sporu zastosować.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający (w tym przypadku powódka i interwenient uboczny) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (w tym przypadku pozwanym), przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy, a w myśl art. 718§ 1 k.c. i art. 715 k.c. zwrot użyczonej rzeczy powinien nastąpić po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta, albo z chwilą uczynienia z rzeczy użytku odpowiadającego umowie lub po upływie czasu, w którym można było ten użytek uczynić. Poza tym, stosownie do art. 716 k.c., dający do używania żądać może zwrotu rzeczy (a więc użyczenie się kończy), gdy biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie, nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy.

W okolicznościach sprawy niniejszej trafnie Sąd Okręgowy wywiódł, że czas trwania użyczenia nieruchomości w Ż. został oznaczony do ukończenia przez córkę powódki i interwenienta ubocznego edukacji, jednocześnie jednak miało wówczas dojść do zamiany mieszkań i pozwani mieli zamieszkać w dotychczasowym mieszkaniu powódki i interwenienta ubocznego w C. przy ul. (...); to ostatecznie postanowienie w kontekście całokształtu stosunków między stronami traktować należy jako jedno z dwóch przyszłych zdarzeń, które koniunktywnie wyznaczają koniec użyczenia.

Ten fragment umowy, w którym powódka i interwenient uboczny zobowiązali się przenieść w przyszłości nieodpłatnie prawa do lokalu w C. na pozwanych po ukończeniu przez ich córkę edukacji gimnazjalnej, zakwalifikować należy jako umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389§1 k.c. Z uwagi na niedochowanie przy zawieraniu umowy przez jej strony wymaganej ze względu na jej przedmiot formy aktu notarialnego nie mogło, oczywiście, powstać po stronie pozwanych roszczenie o zwarcie umowy przyrzeczonej (art. 390§2 k.c.), nie oznacza to jednak, że takie postanowienie umowne pozbawione było jakiegokolwiek znaczenia, wyłącznie od woli powódki i jej męża bowiem zależało wykonanie

wynikającego z umowy przedwstępnej zobowiązania. Gdyby zaoferowali oni we właściwym czasie jego spełnienie, użyczenie zakończyłoby się, a pozwani utraciliby tytuł prawny do zajmowania nieruchomości w Ż..

Nie można też tracić z pola widzenia tego, że spełnienie przez powódkę i interwenienta ubocznego ich zobowiązania w postaci przeniesienia na pozwanych praw do mieszkania w C. przy ul. (...), stało się niemożliwe wobec zbycia w roku 2012 tego mieszkania, na co zresztą trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy. Niemożliwość ta obciąża jednak tylko powódkę (i jej męża) i nie może prowadzić do uznania, że na jej skutek użyczenie nieruchomości w Ż., w której pozwani przez cały czas zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe zakończyło się, przynajmniej do czasu, do kiedy zobowiązani zaoferują wierzycielom któreś ze świadczeń, o jakich mowa w art. 475§2 k.c., lub zaoferują im lokal odpowiadający swą wielkością i jakością temu, jaki świadczony miał być stosownie do postanowień umowy przedwstępnej.

W konsekwencji za w pełni prawidłową uznać przyjdzie konkluzję Sądu Okręgowego, że użyczenie nie zakończyło się ani wskutek upływu czasu, na jaki umowa została zawarta, ani na skutek uczynienia przez biorących z rzeczy użytku odpowiadającego umowie lub na skutek upływu czasu, w którym mogli oni ten użytek uczynić.

Spośród wymienionych w art. 716 k.c. przyczyn wcześniejszego niż wynikałoby to z umowy zakończenia użyczenia rozważenia wymaga tylko ostatnia, czyli przypadek, gdy rzecz stała się użyczającemu potrzebna z powodów, których nie przewidziano przy zawieraniu umowy. Niewątpliwie dom w Ż. stał się powódce potrzebny, utraciła bowiem swoje (i byłego męża) mieszkanie i - zapewne - w dacie zawierania umowy tego nie przewidywała. Rzecz w tym jednak, że do utraty mieszkania w C. doszło nie z przyczyn nie przewidzianych, a na skutek własnych działań powódki i interwenienta ubocznego, którzy najpierw zaciągnęli kolejne długi, a następnie mieszkanie zbyli. Takie działanie dającego do używania nie uzasadnia przyznania mu szczególnej, przewidzianej w art. 716 k.c. ochrony i nie może naruszać uprawnień biorącego do używania.

Skoro użyczenie trwa, pozwani nieruchomością w Ż. władają na podstawie wciąż aktualnego tytułu prawnego. Z tej przyczyny kierowane przeciwko nim z tytułu władania cudzą rzeczą bez tytułu prawnego roszczenia uznane być musiały za pozbawione podstaw, co zasadnie doprowadziło Sąd Okręgowy do oddalenia powództwa, niezależnie od tego, czy powódka dochodziła odszkodowania, czy też wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy bez tytułu prawnego (bo wezwany do tego na rozprawie apelacyjnej jej pełnomocnik nie potrafił sprecyzować roszczenia, zgłaszając nowe - z tytułu najmu).

Nie mógł też odnieść skutku podniesiony w apelacji zarzut obrazy art. 199 k.c., zaskarżony wyrok bowiem w żadnym stopniu nie uchybia prawom powódki jako właścicielki (współwłaścicielki) rzeczy; prawa te ograniczone zostały wszak nie samym wyrokiem, a stosunkami o charakterze obligacyjnym, które legły u podstaw rozstrzygnięcia.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

SSA Joanna Kurpierz SSA Piotr Wójtowicz SSA Ewa Jastrzębska