

Sygn. akt III Ca 651/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2021 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Dyrda

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2021 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S.

przeciwko M. S. i A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 16 grudnia 2019 r., sygn. akt I C 187/19

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Andrzej Dyrda

Sygn. akt III Ca 651/20

UZASADNIENIE

S. S. domagał się zasądzenia od pozwanej M. S. na jego rzecz 35.231 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej A. S. na jego rzecz 35.231 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie od każdej z pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód podał, że w maju 2009r. przeprowadził kompleksowy remont lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), który to lokal znajdował się w zasobach mieszkaniowych Miasta G.. Zakres wykonanych robót został przez powoda uzgodniony z przedstawicielami Miasta G., a strony sporządziły na tę okoliczność protokół zdawczo – odbiorczy obrazujący stan lokalu sprzed remontu. Koszt przeprowadzenia przez powoda wszystkich uzgodnionych robót wynosił 70.462 zł i poniesiony został w całości ze środków własnych powoda. Po przeprowadzeniu remontu powód uzyskał od Gminy G. skierowanie do zawarcia umowy najmu wyremontowanego lokalu. 16 listopada 2009r. powód zawarł z Gminą G. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). Pismem z dnia 28 maja 2013r. powód został powiadomiony przez przedstawiciela pozwanych – spółkę (...) Sp. z o.o. o wstąpieniu przez pozwane w stosunek najmu związany z umową najmu z dnia 16 listopada 2009r. z uwagi na przysługujące im prawo własności tego lokalu w udziale wynoszącym po 1/2 na rzecz każdej z nich oraz o podwyżce czynszu o 100%. 22 maja 2017r. pozwane wypowiedziały powodowi umowę najmu ww. lokalu. Podniósł, że z uwagi

na przejście na pozwane własności przedmiotowego lokalu wraz z korzyścią w postaci przeprowadzonego na koszt własny powoda remontu tego lokalu, pozwane pozostają bezpodstawnie wzbogacone kosztem powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz każdej z pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwane podały, że były współwłaścicielkami lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) już w dacie zawarcia pomiędzy powodem a Miastem G. umowy najmu z dnia 16 listopada 2009r. W marcu 2013r. pozwane objęły ww. nieruchomość w faktyczne posiadanie. Pozwane podniosły, że z uwagi na fakt, że w dacie zawarcia umowy najmu pozwane były współwłaścicielkami ww. lokalu mieszkalnego, przejście na pozwane prawa własności przedmiotowego lokalu po zawarciu umowy najmu nie mogło stanowić przyczyny odpadnięcia podstawy prawnej spełnionego przez powoda świadczenia jak i celu, dla osiągnięcia którego zostało ono spełnione. Podniosły także, że nie ma podstaw do zaistnienia bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanych, gdyż pozwane nie uzyskały korzyści majątkowej kosztem powoda bez podstawy prawnej oraz aby świadczenie spełnione przez powoda nie znajdowało oparcia w skutecznie wyrażonej przez niego woli. Wskazując, że powód, dokonując remontu, zdawał sobie sprawę, że jego wykonanie jest warunkiem zawarcia z nim umowy najmu lokalu, oraz, że zgoda powoda na wykonanie remontu lokalu na własny koszt wynikała z protokołu zdawczo – odbiorczego, a także, że akceptując zasady wynajmowania lokali zakwalifikowanych do remontu określone w uchwale nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokalu wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. wyraził zgodę na przeprowadzenie remontu we własnym zakresie i na własny koszt powód musiał mieć świadomość, że w razie rozwiązania umowy najmu nie będzie mógł domagać się zwrotu wartości nakładów poniesionych na remont lokalu. Pozwane podniosły, że nie odpadła podstawa prawna świadczenia spełnionego przez powoda, jak również, że zamierzony cel świadczenia spełnionego przez powoda nie został osiągnięty, podnosząc, że wykonanie przez powoda remontu we własnym zakresie i na własny koszt stanowiło element treści zawartej później umowy najmu. Sfinansowany przez powoda remont stanowił w istocie nakład powoda – jako najemcy – na przedmiot najmu, natomiast rozliczenie wartości nakładów poniesionych przez powoda na remont powinno nastąpić w oparciu o ustalenia zawarte w umowie najmu, a w przypadku braku odpowiednich postanowień umownych w tym zakresie w oparciu o przepisy regulujące dany stosunek prawny. Jednocześnie pozwane podniosły zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że rozwiązanie umowy najmu nastąpiło w dniu 22 maja 2017r. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 30 czerwca 2017r., a zatem roszczenie powoda przedawniło się z dniem 1 lipca 2018r.

Z ostrożności procesowej pozwane zakwestionowały także wysokość dochodzonego roszczenia, wskazując, że jest rażąco wygórowane.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 16 grudnia 2019r. oddalił powództwo oraz kosztami postępowania obciążył powoda i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie 5.434 zł, w tym 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że 19 lutego 2009r. została podjęta uchwała nr(...) Rady Miejskiej w G. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G.. Zgodnie z § 3 pkt 3 uchwały nawiązanie stosunku najmu następuje w drodze pisemnej umowy zawieranej pomiędzy najemcą a wynajmującym działającym przez zarządcę zasobu mieszkaniowego Miasta G. na podstawie skierowania do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego wydanego przez Prezydenta Miasta G. lub na podstawie prawomocnego wyroku sądowego ustalającego wstąpienie w stosunek najmu. Uchwała w rozdziale XI przewiduje możliwość wynajmowania lokali przeznaczonych do remontu. § 28 uchwały wskazuje, jakie podmioty mogły się o to ubiegać i do kiedy mogły być składane wnioski o wynajem takich lokali.

Zgodnie z § 30 pkt 10 uchwały wnioskodawca wykonuje remont mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z zakresem prac ustalonym przez zarządcę zasobu mieszkaniowego Miasta G.:

a) remont mieszkania powinien być wykonany w terminie 2 miesięcy

b) istnieje możliwość przedłużenia terminu remontu pod warunkiem stwierdzenia przez Zarządcę zaawansowanych prac w remontowanym lokalu

c) niewykonanie remontu w terminie 5 miesięcy spowoduje cofnięcie wskazania uprawniającego do wyremontowania wskazanego lokalu

d) przedłużenie remontu powyżej 5 miesięcy następuje za zgodną wynajmującego w szczególnie uzasadnionych przypadkach m.in. uzyskania decyzji Wydziału Architektury i Budownictwa.

Stosownie do § 30 pkt 12 uchwały podstawę do zawarcia umowy najmu stanowią będzie wykonanie ustalonych prac remontowych i przedłożenie przez Zarządcę zasobu mieszkaniowego Miasta G. karty stanu technicznego wyremontowanego lokalu mieszkaniowego.

Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym w lokalu położonym w G. przy ul. (...) należało wyremontować instalację wodno – kanalizacyjną, wymienić sedes wraz ze spłuczką, zabudować kuchenkę gazową, przesłonić piec pokojowy kaflowy, zabudować bojler elektryczny, wymienić deski podłogowe, płyty paździerzowe, 3 okna skrzydłowe, 1 drzwi płytowe pełne wraz z zamkami, należało wykonać tynki ścian i sufitów, zdjąć tapety i glazurę, zdemontować gazomierz oraz licznik energii elektrycznej. Powód zapoznał się z zakresem robót i wyraził zgodę na ich wykonanie oraz obciążenie do wynikłymi z tego tytułu kosztami.

28 października 2008r. powód otrzymał lokal położony w G. przy ul. (...) do wyremontowania. Remont lokalu został wykonany przez powoda we własnym zakresie i na własny koszt.

10 listopada 2009r. Zarząd (...) Sp. z o.o. w G. skierowało S. S. do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

16 listopada 2009r. w G. pomiędzy Miastem G., w imieniu którego działał Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., a S. S. została zawarta umowa najmu nr (...). Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr 58c przy ul. (...) w G., składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki o powierzchni użytkowej 35,62 m². Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zgodnie z § 12 umowy wypowiedzenie najmu mogło nastąpić na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że umowa lub ustawa stanowi inaczej. Wynajmujący mógł wypowiedzieć najem tylko z ważnej przyczyny. Jeżeli wypowiedzenia dokonał najemca, na jego wniosek termin wypowiedzenia mógł być skrócony. Stosownie do § 12 umowy umowa najmu została zawarta na podstawie § 3 pkt. 3 oraz § 30 pkt. 12 Uchwały Rady Miejskiej w G. nr (...) z dnia 19 lutego 2009r. – po wyremontowaniu mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt.

Powód oczekiwał na przyznanie mieszkania do remontu przez okres około 17 lat. Zawierając umowę najmu ww. lokalu powód liczył na długoletni wynajem na lepszych warunkach niż rynkowe. W chwili zawarcia umowy najmu powód nie wiedział, że właścicielem lokalu nie jest Miasto G., licząc, że w przyszłości będzie mógł lokal wykupić. Przed zawarciem umowy najmu powód nie ustalał w księgach wieczystych danych rzeczywistego właściciela lokalu. Tymczasem powódki były już w tym czasie wpisane w księdze wieczystej, jako właścicielki nieruchomości.

Pismem z dnia 28 maja 2013r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., działając w imieniu pozwanych, skierował do powoda pismo z propozycją zmiany wysokości czynszu najmu lokalu. Jednocześnie poinformowano powoda, że w przypadku braku podpisania aneksu zmieniającego umowę najmu, z dniem 31 maja 2013r. wypowiedziana zostanie umowa najmu nr (...) z dnia 16 listopada 2009r. z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Dnia 28 maja 2013r. w G. pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) – M. S. i A. S. a S. S. został zawarty aneks do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr (...), zgodnie z którym zmianie uległa dotychczasowa wysokość czynszu oraz wskazano na dane powódek jako wynajmujących lokal.

Pismem z 30 września 2013 r. powód został wezwany do zapłaty kwoty 1.042,84 zł wraz z odsetkami 36,97 tytułem zaległości na dzień 30 września 2013 r.

Pismem z dnia 21 października 2013r. powód został wezwany do zapłaty kwoty 1.521,63 zł wraz z odsetkami 38,71 tytułem zaległości na dzień 21 października 2013 r.

Pismem z dnia 24 grudnia 2013r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., działając w imieniu pozwanych wypowiedziała powodowi umowę najmu z dnia 16 listopada 2009r. z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynąć miał w dniu 31 stycznia 2014 r. Jako podstawę wypowiedzenia wskazano naruszenie zakazu podnajmowania lokalu bez pisemnej zgody wynajmującego, o którym mowa w § 9 ust. 1 umowy. Jednocześnie wezwano powoda do uregulowania zaległości.

Pismem z dnia 10 marca 2014r. pozwane wezwały powoda do dobrowolnego przekazania lokalu w terminie do 24 marca 2014 r., wzywając powoda do zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Dnia 10 marca 2014r. pozwane wystawiły na rzecz powoda rachunek nr (...) opiewający na kwotę 1.602,90 zł tytułem bezumownego korzystania z lokalu za miesiąc luty i marzec 2014r.

W okresie od 30 kwietnia 2013r. do 27 września 2017r. pozwane wzywały powoda kilkakrotnie do zapłaty zaległości. Powód uznał swoje zaległości czynszowe.

Pismem z dnia 22 maja 2017r. (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., działając w imieniu pozwanych ponownie wypowiedziała powodowi umowę najmu z dnia 16 listopada 2009r., z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynąć miał w dniu 30 czerwca 2017r. Jako podstawę wypowiedzenia wskazano niewywiązywanie się z warunków umowy najmu, w szczególności postanowień § 4 umowy.

Dnia 23 kwietnia 2018r. powód skierował do (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. pismo stanowiące wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...).

Lokal został przekazany zarządcy lokalu przez S. S. w dniu 14 czerwca 2018r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd na wstępie wskazał, że bezspornym sprawie był fakt, że powód zgłosił chęć zawarcia umowy nr (...) w budynku nr 58c przy ul. (...) w G. po dokonaniu przez niego remontu, w ramach procedury określonej w uchwale nr (...) Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G., która uzależniała zawarcie umowy najmu tego lokalu od jego uprzedniego wyremontowania we własnym zakresie i na własny koszt. Bezspornym było również, że powód lokal wyremontował, zgodnie ze wskazaniami Gminy G., a następnie zawarł umowę najmu tego lokalu. Z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie wynika przy tym, że powód miał możliwość ustalenia, iż Gmina G. nie była właścicielem przedmiotowego lokalu w chwili dokonania remontu i zawarcia umowy najmu. Wynajmujący lokal nie musi być przy tym właścicielem lokalu, który wynajmuje ani też nie musi mieć nawet żadnych praw do tego lokalu, a jedynie, gdy nie posiada uprawnień do władania tym lokalem, może odpowiadać względem najemcy za wady prawne lokalu.

Sąd uwzględniając treść uchwały nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G. przyjął, że powód, decydując się na udział w procedurze przewidzianej w tej uchwale co do lokalu do remontu, zawarł z Gminą G. umowę, na podstawie której zobowiązał się lokal wyremontować we własnym zakresie i na własny koszt. Gmina G. zobowiązała się natomiast wynająć powodowi ten lokal, po wykonaniu remontu. Sąd wskazał, że z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie wynika, że obie strony wykonały tę umowę – powód wyremontował lokal, a Gmina G. lokal ten powodowi wynajęła. Sąd uznał, że na tym ten stosunek prawny się zakończył, a dalsze działania wynajmującego i najemcy lokalu wynikały z innej umowy – umowy najmu przedmiotowego lokalu, która mogła ulec zakończeniu na podstawie zapisów tejże umowy oraz przepisów prawa regulujących stosunek najmu lokalu mieszkalnego. Sąd uznał, że nawet gdyby

to Gmina G. była właścicielem spornego lokalu w chwili oddania go w najem powodowi, stosunek najmu mógł być rozwiązany przez strony z przyczyn, z jakich umowa najmu każdego lokalu mieszkalnego mogła być rozwiązana i również w tej sytuacji powód nie mógłby żądać od wynajmującego zwrotu nakładów na lokal, które powód zobowiązał się poczynić na własny koszt przed zawarciem umowy najmu lokalu i w celu jej zawarcia. Pozwane nie zakwestionowały przy tym uprawnienia Gminy G. do zawarcia przedmiotowej umowy z powodem i czuły się stroną tej umowy, mimo, iż w chwili jej zawarcia Gmina nie legitymowała się pełnomocnictwem właścicielki lokalu do zawierania takich umów w ich imieniu, a przynajmniej taka okoliczność nie wynika z materiału dowodowego. Sąd wskazał, że powód tego nie kwestionował zawierając aneks do umowy najmu przedmiotowego lokalu z pozwanymi, gdzie wskazano już na nie, jako wynajmujące lokal. Z powyższego Sąd uznał, że nie było podstaw przyjęcia, że doszło do przejścia prawa własności lokalu na powódki w czasie trwania umowy najmu, ani też, by przejście to skutkowało odpadnięciem podstawy prawnej świadczenia powoda, polegającego na wykonaniu remontu lokalu wskazanej w art. 410 § 2 k.c. Sąd uznał, że również okoliczność, że doszło do rozwiązania tej umowy, nie oznacza, iż odpadła podstawa prawna świadczenia powoda, skoro jak już wyżej wskazano, stosunek prawny, na podstawie którego powód wyremontował lokal, a Gmina G. mu ten lokal wynajęła, został zakończony w chwili podpisania umowy najmu lokalu. Ponadto powód sam ostatecznie postanowił stosunek ten zakończyć, a tym samym sam zdecydował, że nie chce już korzystać z przedmiotowego lokalu jako jego najemca.

W świetle poczynionych powyżej wywodów, Sąd uznał, że nie było podstaw do stwierdzenia, że odpadła podstawa świadczenia powoda, polegającego na wyremontowaniu przedmiotowego lokalu w celu zawarcia umowy najmu tego lokalu, a w konsekwencji oddalił powództwo oparte na podstawie art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniósł powód zarzucając uchybienie przepisom prawa procesowego w stopniu mającym istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a to normie zawartej w art. 278 k.p.c., poprzez jej pominięcie i nietrafne uznanie opinii biegłego za zbędną dla wykazania wysokości wzbogacenia pozwanych.

Nadto zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- a) art. 405 k.c. poprzez jej niezastosowanie pomimo wystąpienia w stanie faktycznym sprawy wszystkich określonych tą normą przesłanek powstania bezpodstawnego wzbogacenia;
- b) art. 410 § 2 k.c. poprzez jej błędne zastosowanie tj. w zakresie ograniczonym jedynie do oceny czy podstawa świadczenia spełnionego przez powoda odpadła lub zamierzony cel jego świadczenia nie został osiągnięty podczas gdy norma ta zastosowanie ma również wówczas, gdy spełniający świadczenie nie był do niego zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył.

Na tych podstawach wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie, uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania celem dopuszczenia i przeprowadzenia wnioskowanego przez powoda dowodu z opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości dla ustalenia wartości nieruchomości z uwzględnieniem i bez uwzględnienia robót remontowych przeprowadzonych przez powoda.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja musiała odnieść skutek.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że w niniejszej sprawie doszło do nierozpoznania istoty sprawy.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Rejonowy, po dokonaniu analizy istniejących pomiędzy stronami stosunków prawnych, jak również pomiędzy powodem a Gminą G., uznał, że nie odpadła podstawa świadczenia polegającego na wyremontowaniu przedmiotowego lokalu w celu zawarcia umowy najmu tego lokalu. Z tych

tez względów Sąd procedował sprawę z ewentualną odpowiedzialnością kontraktową pozwanych oraz stwierdził skuteczne nawiązanie stosunku kontraktowego pomiędzy powodem a pozwanymi.

Sąd Okręgowy uznał, że poczynienie takich ustaleń było nieuzasadnione w świetle poczynionych ustaleń faktycznych.

Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika bowiem, że 16 listopada 2009r. pozwany zawarł z Gminą G., w imieniu którego działał Zarząd (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., umowę najmu nr (...). Przedmiotem najmu był lokal mieszkalny nr (...) w budynku nr(...) przy ul. (...) w G., składający się z 2 pokoi, kuchni, łazienki o powierzchni użytkowej 35,62 m². Nadto z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że powód nie zawierał umowy z pozwanymi, ani też Gmina G., w chwili zawarcia ww. umowy najmu, nie działała w imieniu pozwanych. Nadto w umowie najmu wskazano, że powód dokonał remontu mieszkania we własnym zakresie i na własny koszt (k. 18). Zobowiązanie to przyjął na siebie powód na podstawie postanowień zawartych w uchwale nr XXII/723/2009 Rady Miejskiej w G. z dnia 19 lutego 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta G., w oparciu o którą powód, decydując się na udział w procedurze przewidzianej w tej uchwale co do lokalu do remontu, zawarł z Gminą G. umowę, na podstawie której zobowiązał się lokal wyremontować we własnym zakresie i na własny koszt. Gmina G. zobowiązała się natomiast wynająć powodowi ten lokal, po wykonaniu remontu.

Wskazać nadto należy, że powód już pozwie z dnia 27 listopada 2018r. wskazał podstawę prawną swego roszczenia, jak również wskazał, że „w ocenie powoda kwoty objęte pozwem stanowią równowartość bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego przez pozwane wskutek przejścia na nie w udziałach po 1/2 na rzecz każdej z nich własności lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w G. przy ul. (...)”. Tym samym, poczynione ustalenia faktyczne dotyczące „nastawienia psychicznego” pozwanych do nawiązanego stosunku prawnego nie mogły być podstawą do uznania, że doszło do skutecznego nawiązania jakiegokolwiek stosunku kontraktowego pomiędzy powodem a pozwanym.

Z tych względów, skoro Sąd I instancji przyjął a priori, że strony łączył stosunek kontraktowy, nie interpretował przesłanek wskazanych w art. 410 § 2 k.c., tj. w zakresie jakim świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył. Brak oceny istnienia zasadności roszczeń powoda w kontekście roszczenia opartego o art. 405 k.c. w związku z art. 410 § 2 k.c., co skutkowało wydaniem orzeczenia kasatoryjnego.

Z tych względów, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Sąd I instancji, ponownie rozpoznając sprawę, winien rozważyć zasadność roszczenia powoda w oparciu o przepisy dotyczące świadczenia nienależnego.

SSO Andrzej Dyrda