

Sygn. akt I ACa 1157/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSO del. Paweł Czepiel
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Cechu Rzemiosł (...)w K.

przeciwko Spółdzielni (...) w likwidacji

w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 24 maja 2013 r. sygn. akt I C 2954/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 1157/13

UZASADNIENIE

Powód Cech Rzemiosł (...)w K. domagał się zasądzenia od pozwanej Spółdzielni (...) w likwidacji w K. kwoty 110.000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2012 i kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód podał, że w dniu 28 sierpnia 2000 roku strony zawarły umowę przyrzeczenia sprzedaży na podstawie, której pozwana zobowiązała się sprzedać na rzecz powodowego Cechu udział wynoszący 42/445,74 części w lokalu użytkowym nr (...), w budynku położonym w K. przy ulicy (...), który to lokal miał zostać wyodrębniony. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 1 stycznia 2010 roku, cenę w kwocie 64.000 zł powód miał w

całości zapłacić do dnia 31 sierpnia 2000 roku. W tym samym terminie powód miał wejść w posiadanie dwóch pokoi w budynku, oznaczonych numerami(...). Zgodnie z umową, powód do dnia 31 sierpnia 2000 roku powód uiścił całą umówioną cenę, przejmując równocześnie w posiadanie w/w pomieszczenia. Kolejną umowę przyrzeczenia sprzedaży strony zawarły w dniu 1 września 2003 roku. Pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi dalszy udział wynoszący 38,12/445,74 części w tym samym lokalu oznaczonym numerem (...). Umowa przyrzeczona i tym razem miała zostać zawarta do dnia 1 stycznia 2010 roku, cena w kwocie 46.000 zł miała zostać zapłacona niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego; w tym samym terminie powód miał wejść w posiadanie dwóch pokoi w budynku oznaczonych numerami (...). Powód do dnia 2 września 2003 roku uiścił całą umówioną cenę i przejął w posiadanie wymienione pomieszczenia. Do chwili obecnej nie została ustanowiona odrębna własność lokali w budynku przy ulicy (...), umowa przyrzeczona nie została zawarta, zaś pozwana odmówiła zawarcia umowy zbycia udziałów w nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w miejsce udziałów w lokalu użytkowym numer (...). Pismem z dnia 17 października 2012 roku powód wezwał pozwaną do zwrotu otrzymanych przez nią świadczeń w terminie do dnia 26 października 2012 roku. Skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona w pełnym zakresie jako świadczenie nienależne.

Pozwana Spółdzielnia (...) w likwidacji w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Zarzuciła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, który zobowiązał się do podjęcia czynności mających na celu ustanowienie odrębnej własności lokali. Pozwana współpracowała z powodem w tym zakresie. Po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, pismem z dnia 28 października 2011 roku, pozwana wezwała powoda do wydania lokali znajdujących się w jego posiadaniu. Powód lokali nie wydał, uzależniając zapłaty przez pozwaną na jego rzecz kwoty 110.000 zł. Pozwana odmawia zapłaty, wskazując, że powód wynajmował przedmiotowe lokale i czerpał z tego korzyści od chwili wejścia w ich posiadanie. W związku z powyższym pozwana zgłosiła do potrącenia kwotę 261.992,40 zł uzyskaną przez powoda z tytułu wynajmu przedmiotowych lokali w okresie od 31 grudnia 2003 roku do 31 stycznia 2013 roku. Zarzuciła ponadto, że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Powód przez dziesięć lat był w posiadaniu lokali, wyłącznie on z nich korzystał i czerpał z tego tytułu wymierne korzyści materialne. Uwzględnienie powództwa byłoby w tych okolicznościach niesprawiedliwe, zwłaszcza, że pozwana pozostaje w stanie likwidacji i poza udziałem w przedmiotowej nieruchomości nie posiada innego majątku a powód nie poniósł żadnej szkody.

Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 24 maja 2013 r, sygn. akt IC 2954/12, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem z ustawowymi odsetkami od dnia 24 maja 2013 r (punkt I) a w pozostałej części powództwo w zakresie odsetek ustawowych oddalił (punkt II) i zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w wysokości 9 117 zł.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy **ustalił**, że w dniu 28 sierpnia 2000 roku strony zawarły umowę przyrzeczenia sprzedaży na mocy której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać na rzecz powoda udział wynoszący 42/445,74 części w lokalu użytkowym numer (...) znajdującym się w budynku przy ulicy (...) za cenę 64.000 zł. W dacie zawarcia umowy zapłacona została kwota 7.000 zł tytułem zadatku. Strony ustaliły, że pozostała część ceny zostanie zapłacona do dnia 31 sierpnia 2000 roku oraz że do wymienionej daty nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału powód miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły do dnia 1 stycznia 2010 roku. W terminie wynikającym z umowy powód uiścił kwotę 64.000 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...).

W dniu 1 września 2003 roku strony zawarły kolejną umowę przyrzeczenia sprzedaży na podstawie, której Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać na rzecz powoda udział wynoszący 38,12/445,74 części w lokalu użytkowym numer (...) znajdującym się w budynku przy ulicy (...) za cenę 46.000 zł. Strony ustaliły, że cena zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu aktu i w tym też czasie nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału powód miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...) o łącznej powierzchni 38,12 m². Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony określiły do dnia 1 stycznia 2010 roku. W dniu 2 września 2003 roku powód uiścił kwotę

26.000 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...). Kwota 20.000 zł została uiszczona w dniu 31 lipca 2003 roku.

Dla nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W terminach określonych w umowach nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych. Pismem z dnia 28 października 2011 roku pozwana zwróciła się do powoda o wydanie do dnia 15 listopada 2011 roku lokali oznaczonych numerami (...), podnosząc, że z przyczyn nieleżących po stronie Spółdzielni nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych. W pozwie z dnia 30 grudnia 2011 roku Cech (...) w K. wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni (...) w likwidacji K. do złożenia oświadczenia woli mającego na celu wykonanie umów przyrzeczenia sprzedaży. Wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo podnosząc w uzasadnieniu, iż zgłoszone roszczenie dotyczące sprzedaży udziału w nieruchomości nie było tożsame z roszczeniem objętym umowami przyrzeczenia sprzedaży, które dotyczyło udziału w odrębnej własności lokalu. Wymienione orzeczenie uprawomocniło się w dniu 28 lutego 2013 roku. W piśmie z dnia 17 października 2012 roku powód wezwał Spółdzielnię (...) w likwidacji w K. do przejęcia posiadania pokoi numer (...) o łącznej powierzchni 80,12 m² oczekując w zamian wypłacenia ceny sprzedaży w łącznej kwocie 110.000 zł nie później niż do dnia 26 października 2012 roku.

Oceniając powyższe fakty Sąd Okręgowy uznał powództwo za **uzasadnione** w całości co do należności głównej.

Mając na względzie treść zawartych przez strony umów Sąd Okręgowy przyjął, że wobec nie dojścia do skutku przyrzeczonych umów sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości kwota zapłacona tytułem ceny podlegała zwrotowi. Dla uzasadnienia tego stanowiska Sąd Okręgowy odwołał się do poglądów utrwalonych w orzecznictwie sądowym, iż w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Taką samą zasadę należy, zdaniem Sądu zastosować w sytuacji, gdy powód zapłacił przed zawarciem umowy przyrzeczonej całą cenę kupna. Zapłacona cena winna zostać zwrócona powodowi jako świadczenie nienależne, na zasadzie art. 410 § 2 k.c. Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia przyrzeczonej umowy.

Bez znaczenia pozostaje, zatem fakt, z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży, ponieważ roszczenie powoda nie jest roszczeniem odszkodowawczym.

W obszernych dalszych wywodach Sąd Okręgowy wskazał, że świadczenie powoda nie stanowiło zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c., umowa stron nie daje też podstaw do przyjęcia, że pozwana może zatrzymać kwotę wpłaconą przez powoda tytułem kary umownej. Sąd analizował następnie przepisy art. 390 i 394 k.c. i ostatecznie doszedł do wniosku, że uiszczenie z góry całej ceny sprzedaży na poczet wykonania umowy przyrzeczonej powoduje uznanie, że zawiera ono "odmienne zastrzeżenie umowne" w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Wobec tego strona twierdząca, że wolą obu stron było nadanie uiszczonej kwocie znaczenia odszkodowawczego, powinna to udowodnić (art. 6 k.c.). Pozwany zaś, na którym spoczywał ciężar udowodnienia tego faktu nie wykazał tego żadnym dowodem. Twierdził jedynie, że do zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodowej. Nie wskazał jednak, na jakiej podstawie pozwany może w związku z tym zatrzymać uiszczoną cenę sprzedaży.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że pozwana nie potrafiła jednoznacznie wskazać podstawy prawnej żądania twierdząc ostatecznie, iż w okresie obowiązywania umów przyrzeczenia sprzedaży pozwanemu należy się wynagrodzenie za korzystanie przez powoda z przedmiotowych lokali użytkowych. Z upływem zaś terminu do zawarcia umów przyrzeczonych pozwanemu należy się wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z zajmowanych przez niego lokali.

Sąd Okręgowy w dalszej części uzasadnienia wyroku przytoczył treść art. 224, 225 i 230 k.c. Zwrócił Sąd uwagę, że artykuł 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa, skutecznego względem właściciela, tj. (nie miał go nigdy lub wprawdzie miał, ale utracił). W

niniejszej sprawie było poza sporem, że powód użytkował przedmiotowe lokale na podstawie zawartych umów. Z umowy zawartej w dniu 28 sierpnia 2000 roku wynika, że strony ustaliły, że do dnia 31 sierpnia 2000 roku zapłacona zostanie pozostała część ceny oraz, że do wymienionej daty nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału powód miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...). W terminie wynikającym z umowy powód uiścił kwotę 64.000 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...). W umowie zawartej w dniu 1 września 2003 roku strony ustaliły, że cena zostanie zapłacona niezwłocznie po podpisaniu aktu i w tym też czasie nastąpi wydanie przedmiotu umowy, przy czym w ramach nabywanego udziału powód miał wejść w posiadanie i użytkowanie pokoi numer (...) o łącznej powierzchni 38,12 m². W dniu 2 września 2003 roku powód uiścił kwotę 26.000 zł tytułem ceny sprzedaży i wszedł w posiadanie pokoi oznaczonych numerami (...). Kwota 20.000 zł została uiszczona w dniu 31 lipca 2003 roku.

Z powyższych okoliczności jednoznacznie wynika, że powodowi przysługiwało prawo do korzystania z przedmiotowych lokali użytkowych. W ocenie Sądu Okręgowego prawo to stanowiło ekwiwalent za uiszczenie przy zawarciu umów przyrzeczenia pełnej ceny. Sąd zwrócił uwagę na niezwykle odległy termin zawarcia umów przyrzeczonych. Z treści zawartych umów nie wynika, aby powód zobowiązany był do wynagrodzenia za korzystanie z lokali. Kwestia odpłatności – jak stwierdził likwidator pozwanej Spółdzielni - pojawiła się dopiero w momencie, gdy nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych. W sytuacji, gdy nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych powinno dojść do zwrotu wzajemnych świadczeń.

Dla oceny czy strony są uprawnione do zwrotu wzajemnych świadczeń istotne znaczenie ma to, czy nie dojdzie do skutku przyrzeczonych umów sprzedaży nieruchomości w zawartych przez strony umowach przedwstępnych jest już definitywnie przesądzone. Gdyby nie było definitywnie przesądzone, strony mogłyby liczyć na zawarcie tych umów i tym samym na zarachowanie otrzymanych należności na poczet ustalonej ceny nieruchomości. W konsekwencji, domaganie się od pozwanego zwrotu tych należności musiałoby być uznane za przedwczesne. W razie natomiast odpowiedzi pozytywnej kwoty wypłacone pozwanemu z tytułu ceny powinny być uznane ze względu na nie osiągnięcie zamierzonego ich celu za świadczenie nienależne (art. 410 § 2 k.c.) i powinny być zwrócone w pełnym zakresie. Mimo, iż w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili, w której je otrzymał. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych. Ten, kto otrzymał takie świadczenie, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie jest możliwe dojdzie do skutku przyrzeczonych umów sprzedaży. Sąd przyjął przy tym, że datą, z jaką ostatecznie okazało się, że nie jest możliwe dojdzie do skutku tych umów jest uprawomocnienie się orzeczenia w sprawie sygn. I C 6/12. W powołanej sprawie Cech Rzemiosł (...)w K. wniósł o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni (...) w likwidacji K. do złożenia oświadczenia woli mającego na celu wykonanie umów przyrzeczenia sprzedaży a Sądu Okręgowy wyrokiem z dnia 29 sierpnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo, podnosząc w uzasadnieniu, iż zgłoszone roszczenie dotyczące sprzedaży udziału w nieruchomości nie było tożsame z roszczeniem objętym umowami przyrzeczenia sprzedaży, które dotyczyło udziału w odrębnej własności lokalu. Orzeczenie to uprawomocniło się w dniu 28 lutego 2013 roku. Poza sporem pozostawał przy tym fakt, iż nie doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu, w którym udział stanowił przedmiot umowy przyrzeczenia. Z wymienioną datą powodowi przysługuje, zatem roszczenie o zwrot zapłaconej ceny zaś pozwanemu roszczenie o wydanie nieruchomości i zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z niej przez stronę przeciwną. Pozwana domagała się zapłaty wynagrodzenia za okres do 31 stycznia 2013 roku.

Rozważając zgodność żądania z zasadami współzycia społecznego Sąd Okręgowy podkreślił, że zasady współzycia społecznego chronią przed nadużyciem prawa, ale nie mogą unicestwić tego prawa. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można dopatrzeć się wyjątkowej sytuacji pozwalającej stwierdzić, że żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Sprzeczność ta w ocenie pozwanego miałaby polegać na korzystaniu z przedmiotowych pomieszczeń przez powoda przez okres ponad dziesięć lat i czerpanie z tego tytułu korzyści. Powód nabył jednak prawo do korzystania z lokali na podstawie zawartych umów i zanim to nastąpiło uiścił całą cenę na

poczet przyszłego zobowiązania. Skoro nie doszło do zawarcia umów przyrzeczonych strony powinny dokonać zwrotu wzajemnych świadczeń i nie można uznać, aby żądanie powoda – w sytuacji, gdy pozwany przez taki sam okres korzystał z pieniędzy, które otrzymał tytułem ceny - było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze przytoczoną argumentację Sąd uwzględnił powództwo zasądając od pozwanej Spółdzielni na rzecz powoda kwotę 110.000 zł z odsetkami od dnia 1 marca 2013 roku. Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła apelacją pozwana, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 252 k.c. przez zakwalifikowanie ustalonego w sprawie stanu faktycznego do zakresu zastosowania tego przepisu i uznania, że doszło do ustanowienia prawa użytkowania;

2/ naruszenie art. 199 k.c., 206 k.c. i 207 k.c. ich niezastosowanie do ustalonego stanu faktycznego,

3/ naruszenie art. 233 § 1, art. 217 § 1 i art. 227 k.p.c. przez pominięcie zgłoszonego przez pozwaną dowodu w zakresie przedłożenia przez powódkę umów najmu za okres od 31 grudnia 2003 r do 31 stycznia 2013 , pominięcie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości wynagrodzenia osiągniętego przez powódkę , pominięcie dowodu z opinii biegłego z wezwania z dnia 28 października 2011 r do zwrotu lokali nr (...) a w konsekwencji niedokonanie wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie I przez oddalenie powództwa oraz w punkcie III przez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje. Ewentualnie pozwana wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sadowi I instancji do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, Sąd Apelacyjny uznaje je za własne, z następującym uzupełnieniem. W dacie zawierania przedmiotowych umów przyrzeczenia sprzedaży udziałów we własności lokalu użytkowego nr (...), mającego być w przyszłości wyodrębnionym z nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...) w K., wymieniona nieruchomość była przedmiotem współwłasności kilku podmiotów, w tym stron. Strona pozwana na zasadzie umowy quo ad usum miała w wyłącznym posiadaniu te pomieszczenia, które po wyodrębnieniu stanowić miały lokal użytkowy nr (...). W skład posiadanych przez pozwaną pomieszczeń wchodziły m.in. pokoje nr (...). Okoliczności te są między stronami bezsporne.

Przedstawione wyżej ustalenia faktyczne prowadzą do wniosku, iż wyrok Sądu I instancji w części uwzględniającej powództwo, jest prawidłowy. W szczególności Sąd Okręgowy trafnie ocenił łączący strony stosunek zobowiązaniowy na gruncie przepisów regulujących umowę przedwstępną (art. 389-390 k.c.) Taki bowiem charakter miały „umowy przyrzeczenia” zawarte przez strony w dniu 28 sierpnia 2000 r i 1 września 2009 r. Zgodzić się również należy z Sądem Okręgowym, że w razie nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej zapłacona już cena sprzedaży musi zostać zwrócona w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c.). Celem świadczenia przez powoda na rzecz pozwanej kwoty stanowiącej równowartość ceny sprzedaży, było bowiem zawarcie umowy przynoszącej na powoda własność udziałów w mającym powstać lokalu użytkowym nr (...). Ponieważ do zawarcia umowy nie doszło wpłacona przy zawarciu umowy przedwstępnej cena podlega zwrotowi. Obowiązek zwrotu ceny nie ma charakteru odszkodowawczego, stąd nie jest istotne która ze stron ponosi odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej. Jego źródłem jest zdarzenie polegające na nieosiągnięciu celu umowy przyrzeczonej, co czyni cenę zapłaconą przez powoda przy zawarciu umowy przedwstępnej świadczeniem nienależnym. Odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu niezawarcia umowy przyrzeczonej unormowana jest w przepisie art. 390 § 1 k.c.

Powyższych okoliczności pozwana na obecnym etapie postępowania nie kwestionuje, zarzuty apelacji zmierzają do zakwestionowania stanowiska Sadu I instancji, jak chodzi o pominięcie zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Zarzuty apelacji nie mogą odnieść skutku.

W szczególności, bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 252 k.c., już z tej przyczyny, iż Sąd Okręgowy przepisu tego nie stosował. Użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym uregulowanym w przepisach art. 252-284 k.c. Przedmiotem użytkowania mogą być nieruchomości, bądź ich części składowe. Osobie uprawnionej z tego prawa (użytkownikowi) przysługuje prawo używania tego przedmiotu i prawo pobierania z niego pożytków. Zasadniczym zdarzeniem prawnym na mocy którego powstaje użytkowanie jest umowa cywilnoprawna, do której, w braku przepisów szczególnych, stosuje się przepisy o przeniesieniu własności, w tym wypadku, przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości (art. 245 k.c. § 1 k.c.), z tym zastrzeżeniem, że – jak chodzi o nieruchomość – forma aktu notarialnego potrzebna jest tylko dla oświadczenia właściciela, który prawo takie ustanawia (art. 245 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie w sposób oczywisty nie mogło dojść do ustanowienia na rzecz powoda użytkowania – jako ograniczonego prawa rzeczowego na nieruchomości. Akty notarialne, obejmujące umowy przedwstępne z dnia 28 sierpnia 2000 r i 1 września 2003 r, nie zawierają oświadczenia współwłaścicieli nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) w przedmiocie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Tego rodzaju oświadczenie, jako czynność prawna przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymagałoby zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości (art. 199 k.c.) co w omawianym wypadku nie miało miejsca. Obie umowy zawierają natomiast postanowienie, że wraz z zapłatą ceny kupna Cech Rzemiosł (...) wejdzie w posiadanie i użytkowanie pokoi nr (...). Postanowienia te nie mają charakteru prawnego rzeczowego lecz wyłącznie obligacyjny. Składając w/w oświadczenia woli strony zawarły umowę cywilnoprawną, zbliżoną swoim charakterem do użyczenia. Powód uzyskał uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z wymienionych wyżej pomieszczeń oraz do ich użytkowania, czyli czerpania pożytków w postaci np. czynszu najmu. Zgodzić należy się z Sądem Okręgowym o ile przyjmuje iż ekwiwalentem za przekazanie pokoi w użytkowanie powoda była możliwość korzystania przez okres około 10 lat ze środków stanowiących cenę kupna, którą powód uiszczył w całości, mimo odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana była upoważniona do takiego zadysponowania częścią składową nieruchomości, której była współwłaścicielem, gdyż korzystała z niej na zasadzie *quoad usum*. Tym samym dopóki strony łączyło porozumienie zawarte w §§ 5 umów zawartych w 2000 i 2003 roku strona nie była obowiązana do wynagrodzenia za korzystanie z posiadanych lokali, nie była też obowiązana do zwrotu na rzecz pozwanej pożytków uzyskiwanych z tych lokali. Korzystała z przedmiotowych pomieszczeń na podstawie umowy stron.

Sąd Okręgowy przyjmuje, iż powód utracił tytuł prawny do zajmowania pokoi nr (...) z chwilą uprawomocnienia się wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Kielcach, w sprawie IC 6/12, to jest w dniu 28 lutego 2013 roku. Pogląd ten nie wydaje się prawidłowy, albowiem roszczenie z którym wystąpił powód w sprawie IC 6/12 było oczywiście bezzasadne. Powód domagał się przeniesienia na niego przez pozwaną innej rzeczy niż ta, która była przedmiotem umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego należy wziąć pod uwagę, iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął w dniu 1 stycznia 2010 r. Już w tej dacie wiadomo było, że umowa przyrzeczona nie może być zawarta, skoro nie doszło do wyodrębnienia lokalu nr (...), udziały w którym miały stanowić przedmiot umowy przenoszącej własność. Dla obu stron, jak się zdaje, wiadomym było wówczas, że do wyodrębnienia przedmiotowego lokalu nie dojdzie również w przyszłości. Wyrazem tego było wezwanie powoda przez pozwaną do wydania przedmiotowych pomieszczeń w terminie do dnia 15 listopada 2011 roku. Z tą ostatnią datą powód utracił tytuł prawny do użytkowania pokoi nr (...). Dalsze korzystanie z nich i czerpanie z tego pożytków pozbawione było tytułu prawnego i mogłoby zostać ocenione na gruncie przepisów art. 224 i nast. K.c.

Mimo to zarzut potrącenia nie mógł zostać uwzględniony. Wezwany do sprecyzowania roszczenia przedstawionego do potrącenia pełnomocnik pozwanej wyjaśnił, że od daty wyznaczonej do wydania pokoi, powód winien zapłacić pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali (e-protokół rozprawy z dnia 10 maja 2013 r. 00:18:47 – 00:30:24). Nawet gdyby przyjąć, że tak określone roszczenie powoda było uzasadnione za okres

od 16 listopada 2011 roku do wskazanej w odpowiedzi na pozew daty 31 stycznia 2013 roku, to jego wysokość nie została przez pozwaną wykazana. Pozwana domagała się co prawda dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, jednakże na okoliczność ewentualnych pożytków, które powód uzyskiwał z przedmiotowych lokali, nie zaś na okoliczność wynagrodzenia które powód winien był pozwanej na zasadzie art. 230 k.c. w zw. z art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Mając na względzie powyższe uwagi Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną. Podstawę orzeczenia stanowi przepis art. 385 k.c., zaś co do kosztów procesu – art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.