

Sygn. akt IV Ca 379/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący - SSO Małgorzata Szeromska (spr.)

Sędziowie SO Joanna Świerczakowska

SO Małgorzata Michalska

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu na rozprawie 8 sierpnia 2018r. w P.

sprawy z powództwa M. G.

przeciwko I. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sierpcu z dnia 31 stycznia 2018 r.

sygn. akt I C 302/16

1. zmienia zaskarżony wyrok i powództwo oddala zasądając od M. G. na rzecz I. K. 4.800 (cztery tysiące osiemset) zł wraz z należnym podatkiem VAT tytułem kosztów pomocy prawnej świadczonej pozwanej z urzędu przez adw. Z. C. w I instancji;
2. zasądza od M. G. na rzecz I. K. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych wraz z należnym podatkiem VAT tytułem kosztów pomocy prawnej świadczonej pozwanej z urzędu przez adw. Z. C. w II instancji.

Sygn. akt IV Ca 379/18

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Sierpcu wyrokiem z dnia 31 stycznia 2018 r. zasądził od I. K. na rzecz M. G. kwotę 15.181,32 zł, oddalając powództwo w pozostałej części.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

W dniu 16 stycznia 2010 roku została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy sprzedającą M. A. (obecnie G.), a I. K. lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego w budynku położonym przy ulicy (...) w S. o powierzchni użytkowej 50 m² składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i we. Część kwoty zapłaty miała zostać zapłacona przez powódkę na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. tytułem spłaty zadłużenia pozwanej. Pozostała cena nabycia miała zostać zapłacona w terminie do dnia 31 grudnia 2018 roku w miesięcznych ratach po 270,66 zł każda rata płatna do 20- dnia każdego miesiąca na konto rzeczonyj spółdzielni. W § 7 tego aktu notarialnego zapisano,

że powódka użycza pozwanej nabyty tym aktem lokal mieszkalny umożliwiając pozwanej bezterminowe korzystanie przez nią ze wszystkich pomieszczeń w przedmiotowym lokalu mieszkalnym, a pozwana zobowiązała się, że będzie opłacać należności za energię ciepłą, ciepłą i zimną wodę oraz kanalizację. W ramach tejże umowy pozwana była zwolniona z pozostałych opłat na rzecz Spółdzielni. Powyższa umowa została zawarta na skutek wcześniejszych ustaleń stron. W trakcie jego zawierania strony nie wносиły żadnych zastrzeżeń co do jego treści. Pozwana w okresie od stycznia 2010 roku do grudnia 2015 roku nie dokonywała żadnych opłat eksploatacyjnych z tytułu energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody oraz z tytułu wywozu śmieci. Z tego tytułu M. G. poniosła koszty w łącznej kwocie 16 893,26 zł. Pozwana w powyżej opisanym lokalu mieszkalnym, który sprzedała powódce wymieniła drzwi, co uczyniła bez uzgodnienia z powódką. Dlatego też mimo kontaktowania się przez pozwaną z powódką w sprawie zapłaty za te drzwi powódka nie uregulowała na rzecz pozwanej żądanej kwoty.

Sąd Rejonowy stwierdził, że fakt uregulowania przez powódkę należności za energię ciepłą, ciepłą i zimną wodę oraz kanalizację nie był przez pozwaną kwestionowany. Kwestionowana natomiast była ważność aktu notarialnego-umowy sprzedaży, co w ocenie Sądu w niniejszej sprawie nie mogło podlegać ocenie. Sąd I instancji uznał, że pozwana sprzedając powódce spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jednocześnie zawarła z nią umowę użyczenia przedmiotowego lokalu. Nie było kwestionowane także przez pozwaną, iż od początku używania lokalu wszelkie opłaty związane z używaniem lokalu ponosiła powódka- właścicielka lokalu. Sąd powołał przy tym art. 713 k.c., zgodnie z którym biorący do użyczenia rzecz zobowiązany jest do ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej. Wynika z tego, iż zwykle koszty utrzymania przedmiotu użyczenia, a więc zachowania go w stanie niepogorszonym, obciążają biorącego, skutkowało to uwzględnieniem powództwa.

Apelację od tego orzeczenia złożyła pozwana, zaskarżając wyrok w części zasądzającej i zarzucając obrazę § 4 i 7 umowy sprzedaży zawartej między stronami w dniu 16 stycznia 2010 r. polegającą na pominięciu przy wyrokowaniu i ocenie prawnej stosunku prawnego łączącego strony treści § 4, z którego wynika, że opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem lokalu w istocie wnoszone były przez pozwaną, a nie powódkę, albowiem stanowiły część ceny za to mieszkanie, którą rozłożono na raty oraz oparcie rozstrzygnięcia wyłącznie na treści § 7 umowy i bezpodstawne uznanie, że pozwana nie wywiązała się z nałożonego na nią obowiązku wnoszenia opłat eksploatacyjnych.

Apelującą wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest zasadna.

Ocena roszczenia zgłoszonego przez powódkę wymaga analizy umowy zawartej przez strony. Nie ulega wątpliwości, że umowa ta nie jest typową umową sprzedaży lokalu mieszkalnego, jakie zwykle są zawierane przez kontrahentów, zatem należy oceniać ją pod kątem motywów, jakimi kierowały się strony przy jej zawieraniu. Niespornym między stronami było, że motywem zawarcia tej umowy była trudna sytuacja materialna pozwanej, która miała tak niskie dochody, że nie była w stanie ponosić kosztów utrzymania mieszkania, co skutkowało jego zadłużeniem w spółdzielni mieszkaniowej. Z zeznań pozwanej wynika, że zamiarem jej było przeniesienie własności lokalu na powódkę w zamian za prawo dożywotniego zamieszkiwania, chciała również ponosić opłaty eksploatacyjne po 31 grudnia 2018 r., datę tę wiązała z datą przyznania jej emerytury. Taka wersja motywów zawarcia umowy jest logiczna, bowiem jest powiązana z sytuacją materialną pozwanej i perspektywą zmiany tej sytuacji po otrzymaniu prawa do emerytury. Zapisy zawartej między stronami umowy wskazują jednak na odmienne ukształtowanie praw i obowiązków stron, nie korelują one z sytuacją pozwanej, która logicznie oceniając tę umowę nie mogła takich obowiązków na siebie przyjąć, w szczególności dotyczy to obowiązku uiszczania należności za energię ciepłą, ciepłą i zimną wodę oraz kanalizację, bo po prostu nie mogła się z tego obowiązku wywiązać. Jednak umowa taka została przez strony zawarta. Z uwagi na nieuchylenie się pozwanej od skutków prawnych swego oświadczenia woli w terminie nie ma podstaw do kwestionowania ważności tej umowy, co trafnie zauważył Sąd Rejonowy. Istnieją jednak podstawy do oceny dochodzonego roszczenia pod kątem jego zgodności z zasadami współżycia społecznego.

Umowy, zgodnie z którymi właściciele lokali przenoszą prawo własności w zamian za dożywotnie prawo zamieszkiwania zawierane są zwykle z powodu trudnej sytuacji materialnej, oczywistym jest, że cena sprzedaży jest wówczas bardzo niska, albo w ogóle nie jest ustalona; świadczeniem ekwiwalentnym dla zbywcy jest prawo dożywotniego użytkownika lokalu.

W rozpoznawanej sprawie prawo dożywotniego zamieszkiwania nie zostało jednak ustanowione; trafnie Sąd Rejonowy ocenił, że w § 7 umowy strony zawarły umowę użyczenia. Nie ulega wątpliwości, że umowa użyczenia w żaden sposób nie może być porównywana z dożywotnią służebnością osobistą; prawo użyczenia jest prawem bardzo słabym, nie chroniącym biorącego do używania przed zakończeniem tego stosunku prawnego w żaden sposób. Z literalnego brzmienia umowy wynika, że pozwana zobowiązana była do uiszczania należności za energię ciepłą, ciepłą i zimną wodę oraz kanalizację. A contrario uznać należy, że skoro nie wskazano w tym katalogu opłat eksploatacyjnych, opłaty te ponosić miała właścicielka lokalu, czyli powódka. Uiszczanie więc przez powódkę opłat eksploatacyjnych stanowiło jej obowiązek związany z własnością, nie mogło więc być uznane w żaden sposób za zapłatę ceny sprzedaży. Taki zapis w umowie nie może być interpretowany w sposób ścisły, jeżeli obowiązek uiszczania opłat eksploatacyjnych obciążał powódkę, to regulowała ona w ten sposób swoje zobowiązanie. Jeżeli faktycznie cena sprzedaży to 34.346,90 zł jak wynika z aktu notarialnego, to część tej ceny w wysokości 28.961,29 zł nie została przez powódkę na rzecz pozwanej uiszczona. Jeżeli natomiast faktycznie strony ustaliły cenę sprzedaży na 5385,61 zł, która to kwota była długiem pozwanej wobec spółdzielni mieszkaniowej, uznać należy, że pozwana sprzedała lokal mieszkalny za symboliczną kwotę, otrzymując w zamian prawo zamieszkiwania na zasadzie użyczenia z obowiązkiem ponoszenia części opłat. Zachodzi więc oczywisty brak ekwiwalentności świadczeń, który wprawdzie nie może skutkować nieważnością umowy, ale ma wpływ na ocenę roszczenia powódki jako niezgodnego w tych okolicznościach z zasadami współżycia społecznego; roszczenie to nie podlega zatem ochronie prawnej i nie powinno być uwzględnione.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, określoną w art. 98 k.p.c.

Joanna Świerczakowska Małgorzata Szeromska Małgorzata Michalska

Zarządzenie z (...)

(...)

Małgorzata Szeromska