

Sygn. akt II Ca 1134/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Kulczewska-Garcia

Sędziowie: SO Ryszard Marchwicki

SO Małgorzata Wiśniewska (spr.)

Protokolant: prot. sąd. Małgorzata Skorczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. (1)

przeciwko B. R., E. R., M. R., P. R., M. O. i A. R.

o eksmisję

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 22 marca 2013 roku

sygn. akt XII C 46/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

/-/ R. Marchwicki/-/ A. Kulczewska - Garcia/-/ M. Wiśniewska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 stycznia 2011 r. powódka A. M. (1) wniosła o nakazanie pozwanym E. R., B. R., M. R. i P. R., aby opuścili, opróżnili i wydali jej lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w P.. Ponadto domagała o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 r., w sprawie o sygnaturze akt XII C 46/12, Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu w punkcie 1. oddalił powództwo, natomiast w punkcie 2. zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 240 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 kwietnia 1945 r. ojciec pozwanego B. J. (1) R. uzyskał w drodze przydziału administracyjnego, do zamieszkania wraz z rodziną (tj. z żoną Ł. R. i z dziećmi, w tym z urodzonym w (...) r. synem B. – na 7 osób), dwa pokoje w trzypokojowym mieszkaniu nr (...) znajdującym się w budynku przy ul. (...) w P. z prawem używania kuchni. Po śmierci J. R. Ł. R. wyszła za mąż za W. K..

Decyzją z dnia 29 czerwca 1971 r. Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej P. przydzieliło matce pozwanego B. Ł. K. i jej drugiemu mężowi W. K. pozostałą część przedmiotowego lokalu, a mianowicie trzeci pokój, zaznaczając, że do zajmowania przedmiotowego mieszkania oprócz wyżej wskazanych uprawnień są: B. R., jego żona E. R. i ich dzieci P. i B. rodzeństwo R..

J. R., W. K. (który zmarł ok. 30 lat temu) i Ł. K. (która zmarła ok. 18-20 lat temu) zamieszkiwali w spornym lokalu aż do swojej śmierci.

B. R. zamieszkuje w przedmiotowym lokalu nieprzerwanie od czasów swojego dzieciństwa, a jego żona E. R. od 1967 r.

Lokal nr (...) przy ul. (...) w P. od końca II wojny światowej był zajmowany przez poprzedników prawnych pozwanych na podstawie przydziału administracyjnego, który następnie z mocy prawa uległ przekształceniu w stosunek najmu na czas nieokreślony.

B. R. stał się najemcą spornego lokalu, a pozostali pozwani, będący członkami jego rodziny, jako domownicy wywiedli od niego swoje prawa do zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) w P..

W dniu 4 lutego 1992 r. jako jedyny właściciel nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) został wpisany do księgi wieczystej prowadzonej dla ww. nieruchomości ojciec powódki – A. M. (2), który nabył tytuł do przedmiotowej nieruchomości na podstawie spadkobrania po swojej matce, zmarłej w dniu 11 października 1967 r.

W dniu 1995 r. ojciec powódki zawarł pierwszą umowę zbycia udziałów we własności przedmiotowej nieruchomości oraz pierwszą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości i jego sprzedaży.

W następnych latach były sprzedawane kolejne udziały w przedmiotowej nieruchomości bądź kolejne wyodrębnione lokale.

W dniu 25 kwietnia 2000 r. udziały w przedmiotowej nieruchomości w drodze dziedziczenia po zmarłym A. M. (2) nabyła żona zmarłego (będąca matką powódki) – A. M. (3), córka zmarłego – powódka A. M. (1) i syn zmarłego – S. M..

W dniu 11 lipca 2001 r. powódka została umocowana przez swoją matkę A. M. (3) (która zmarła w dniu 16 lutego 2004 r.) i przez swojego brata S. M.: do sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), do sprzedaży lokali z jednoczesnym ustanowieniem ich odrębnej własności znajdujących się w budynku posadowionym na ww. nieruchomości, do zniesienia współwłasności ww. nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, do uczestnictwa w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej prawem głosu we wszystkich sprawach postawionych na porządku obrad, a także do udzielania dalszych pełnomocnictw w zakresie, w jakim sama została upoważniona.

W 2003 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P., podczas którego stwierdzono konieczność wykonania inwentaryzacji budynku i wyjaśnienia kwestii udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej.

Do sporządzenia inwentaryzacji budynku przy ul. (...) w P. przystąpiono w 2003 r. Wykonaniem inwentaryzacji zajął się technik budowlany S. N., a następnie sporządzaniem dokumentacji niezbędnej do otrzymania zaświadczeń o samodzielności lokali posiadający stosowne uprawnienia inżynier budownictwa Z. S..

Obie wykonane dokumentacje zostały przekazane Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P., przy czym pierwsza z nich jeszcze w 2003 r., a druga w 2004 r., bądź w 2005 r.

Pod koniec czerwca 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę o przyjęciu i zatwierdzeniu inwentaryzacji sporządzonej przez S. N. i skierowała dokumentację do notariusza w celu przygotowania aktów notarialnych zmierzających do sprostowania wcześniej zawartych umów sprzedaży lokali w przedmiotowej nieruchomości w zakresie udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej.

Na tym etapie sprawa utknęła na kilka lat i zajął się nią ponownie dopiero nowy zarządca nieruchomości J. D. z ramienia firmy (...).

Po objęciu ww. nieruchomości w zarząd wyżej wskazany zgłaszał się do Z. S. trzykrotnie, by ten wykonał dodatkową dokumentację: pierwszy raz w 2011 r. w związku z zaginięciem dokumentacji dotyczącej części lokali u notariusza, drugi raz jesienią 2011 r. w celu dokonania, na żądanie (...)u, uzupełnień w złożonej dokumentacji w zakresie dotyczącym pomieszczeń przynależnych, natomiast trzeci raz wiosną 2012 r. o wykonanie dodatkowej oddzielnej dokumentacji dla lokali nr (...), które w sporządzonej dokumentacji zostały ujęte jako jeden lokal nr (...).

Latem 2012 r. sprawa była na etapie oczekiwania na wydanie przez (...) zaświadczeń o samodzielności lokali.

W 2003 r. za pośrednictwem administratora budynku B. J. (2) została złożona pozwanym propozycja zakupu zajmowanego przez nich lokalu, która zainteresowała pozwanych.

W dniu 6 stycznia 2004 r. powódka A. M. (1), działająca w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz R. B., A. M. (3), S. M., L. G., W. R. i I. M. (jako współwłaściciele – w części niewyodrębnionych lokali – nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)), zawarła z pozwanymi E. R., B. R., M. R. i P. R. – zajmującymi lokal – umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wielomieszkaniowym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości.

Wskazany lokal został opisany w umowie jako lokal składający się z trzech pokoi, kuchni, łazienki z wc, skrytki oraz korytarza o łącznej powierzchni 123 m².

W § 3 przedmiotowej umowy strony ustaliły, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu, na mocy której A. M. (1) (działająca w imieniu własnym oraz swoich mocodawców) sprzeda E. i B. małżonkom R. oraz M. i P. małżonkom R. za cenę 104.000 zł udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w części niewyodrębnionych lokali będący stosunkiem powierzchni lokalu nr (...) do sumy powierzchni wszystkich lokali znajdujących się w przedmiotowym budynku, w stanie wolnym od obciążeń (które to osoby zobowiązały się kupić ww. udział) i na mocy której to umowy ustanowią odrębną własność lokalu nr (...), który na wyłączną własność w udziałach wynoszących po 1/2 części nabędą E. i B. małżonkowie R. oraz M. i P. małżonkowie R..

Strony uzgodniły, że zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie jednego miesiąca, licząc od dnia podjęcia uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, o wyrażeniu zgody – na skutek zmiany oznaczenia i powierzchni lokali, w oparciu o pełną nową inwentaryzację budynku – na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali i złożenia oświadczenia przez zarząd Wspólnoty (bądź pełnomocnika Wspólnoty) w oparciu o powyższą zgodę Wspólnoty i jej pełnomocnictwo, o zmianie wysokości tych udziałów.

A. M. (1) otrzymała od zobowiązanych do kupna tytułem zadatku kwotę 34.000 zł, co pokwitowała w dniu podpisania umowy przedwstępnej. Strony postanowiły, że kwota uiszczona tytułem zadatku będzie zaliczona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej na poczet umówionej ceny oraz że reszta ceny w kwocie 70.000 zł płatna będzie zobowiązanym do sprzedaży przez zobowiązanych do kupna w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.

Obie strony liczyły, że w ciągu kilku miesięcy dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Na początku lutego 2004 r. powódka wysłała do E. R., B. R., M. R. i P. R. podpisany przez siebie dokument zaczynający się od słów „Porozumienie zawarte w dniu 01 lutego 2004 r.”, ustalający – w związku z umową przedwstępną z dnia

6 stycznia 2004 r. – zasady dokonywania wpłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P..

Na mocy tego porozumienia ww. pozwani, do czasu podpisania umowy przyrzeczonej, o której mowa w akcie notarialnym z dnia 6 stycznia 2004 r., mieli dokonywać wpłat na rzecz ww. Wspólnoty Mieszkaniowej zgodnie ze wskazanymi przez nią wysokościami poszczególnych składników w związku z faktycznym zajmowaniem lokalu nr (...) położonego w ww. budynku, i to w miejsce dotychczas płaconego czynszu.

Dokument ten został podpisany przez pozwanych i dostarczony zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

Do czasu zawarcia powyższego porozumienia pozwani regularnie uiszczali czynsz za zajmowanie przedmiotowego lokalu, natomiast od momentu podpisania ww. porozumienia regularnie uiszczają opłaty eksploatacyjne za media i opłaty na fundusz remontowy zgodnie ze wskazaniami Wspólnoty Mieszkaniowej.

Wszyscy współwłaściciele nieruchomości akceptowali taki stan rzeczy. Co więcej, od czasu zawarcia umowy przedwstępnej i ww. porozumienia pozwani byli przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. traktowani jako osoby uprawnione do uczestniczenia w jej zebraniach i to z prawem głosu.

Od czasu podpisania umowy przedwstępnej pozwani zajmowali przedmiotowy lokal, dokonując w nim nakładów. Ponadto, E. R. i P. R. uczestniczyli we wszystkich zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej.

Od chwili zawarcia umowy przedwstępnej pozwani wielokrotnie podejmowali próby skontaktowania się z powódką w celu ustalenia, kiedy możliwe będzie zawarcie umowy przyrzeczonej, chcieli zapłacić jej resztę ceny za zajmowany lokal, jednakże A. M. (1) zaczęła unikać rozmów z nimi.

Z uwagi na postawę powódki pozwani przestali się z nią kontaktować ok. 2 lat temu.

Od dnia podpisania porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. powódka nie kontaktowała się z pozwanymi, ani nie uczestniczyła w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej. W latach 2004-2007 r. na zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej reprezentował ją ustanowiony przez nią pełnomocnik. Po 2007 r. powódka całkowicie przestała interesować się przedmiotową nieruchomością. Taki stan rzeczy trwał do 2011 r.

Pismem z dnia 22 listopada 2011 r. powódka, reprezentowana przez pełnomocnika, wezwała pozwanych E. R., B. R., M. R. i P. R. do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu nr (...) przy ul. (...), ewentualnie do zawarcia umowy najmu ze stawką czynszu w wysokości 13,79 zł/m² (w łącznej kwocie 1.696,17 zł miesięcznie plus opłaty za media).

W uzasadnieniu podniosła, że skoro do chwili obecnej nie została zawarta umowa przyrzeczona i w dalszym ciągu brak jest podstaw do jej zawarcia, to pozwani zajmują przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego. Dodała, że skoro porozumienie z dnia 1 lutego 2004 r. regulowało jedynie kwestię ponoszenia kosztów na rzecz Wspólnoty (tzw. media), to potrąca ona kwotę uiszczanego zadatku w wysokości 34.000 zł z odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z ww. lokalu za okres od dnia 1 stycznia 2005 r. do dnia 30 listopada 2011 r.

Powyższe pismo pozwani otrzymali w dniu 24 listopada 2011 r.

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, w piśmie z dnia 9 grudnia 2011 r., pozwani uznali żądania powódki za bezpodstawne. Podnieśli, że strony nadal są związane ważną umową przedwstępną oraz jej postanowieniami, w tym postanowieniem o zdarzeniu powodującym początek biegu terminu zawarcia umowy ostatecznej, który jeszcze nie rozpoczął swego biegu. Dodali, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w P. do dnia dzisiejszego, z przyczyn od nich niezależnych, nie podjęła stosownej uchwały i nie złożyła stosownego oświadczenia, mimo iż oni wielokrotnie zgłaszali się do niej o uczynienie powyższego. Podkreślili, że są uprawnieni do zajmowania spornego lokalu na mocy łączącej strony umowy przedwstępnej i że w tej sytuacji żądania powódki dotyczące wydania mieszkania, zawarcia umowy najmu, czy zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego są bezzasadne. Roszczenia powódki uznali ponadto za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Nadmienili, że zawierając

umowę przedwstępną znajdowali się w przekonaniu, iż warunki konieczne do zawarcia umowy ostatecznej, określone w umowie przedwstępnej, ziszczą się w niedługim terminie oraz że współwłaściciele traktowali ich jako uprawnionych do posiadania lokalu w pełnym zakresie, skoro żądali od nich jedynie uiszczania opłat eksploatacyjnych.

W dniu 3 stycznia 2012 r. pełnomocnik A. M. (1) wysłał do pozwanych E. R. i B. R. oraz do M. R. i P. R. pisma (opatrzone datą 2 stycznia 2011 r.), w których podał, że w imieniu powódki składa oświadczenie o odstąpieniu od zawartej w dniu 6 stycznia 2004 r. przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w P. oraz o odstąpieniu od porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r., regulującego kwestię ponoszenia opłat eksploatacyjnych za ww. lokal, a to z uwagi na niemożność ziszczenia się warunku zawarcia umowy przyrzeczonej określonego w § 3 ww. umowy.

W pismach tych podniesiono, że mimo upływu 8 lat od zawarcia umowy przedwstępnej do dnia dzisiejszego nie ziszczył się warunek zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem Wspólnota Mieszkaniowa przedmiotowej nieruchomości nie dokonała czynności, o których mowa w ww. umowie i trudno przewidzieć, czy kiedykolwiek czynności te zostaną dokonane. Zaznaczono, że w tej sytuacji należy stwierdzić, iż z uwagi na niezawinioną przez strony niemożliwość świadczenia, zobowiązania stron wynikające z umowy przedwstępnej z dnia 6 stycznia 2004 r. wygasły. Brat powódki S. M. potwierdził odstąpienie przez nią od umowy przedwstępnej zawartej z pozwanymi w dniu 6 stycznia 2004 r. oraz odstąpienie od porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. i poparł działania A. M. (1) dotyczące żądania wydania spornego lokalu.

Pisma te dotarły do pozwanych w dniu 5 stycznia 2012 r.

W piśmie z dnia 10 stycznia 2012 r. pozwani zakwestionowali skuteczność oświadczenia złożonego przez powódkę o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 6 stycznia 2004 r. i od porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r.

Na dzień wytoczenia przedmiotowego powództwa, tj. na dzień 12 stycznia 2012 r., współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) pozostawali: A. M. (3), S. M., powódka A. M. (1), R. B., L. G., I. M., M. K. i E. Ś..

Obecnie w ww. budynku znajduje się ok. 30 lokali mieszkalnych (w tym część stanowiących odrębny przedmiot własności).

Do dnia zamknięcia rozprawy Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w P. nie podjęła uchwały o wyrażeniu zgody – na skutek zmiany oznaczenia i powierzchni lokali, w oparciu o pełną nową inwentaryzację budynku – na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali, a zarząd Wspólnoty (bądź pełnomocnik Wspólnoty) nie podjął uchwały o zmianie wysokości tych udziałów.

Na dzień zamknięcia rozprawy w spornym lokalu nr (...) zamieszkiwali: B. i E. małżonkowie R., P. i M. małżonkowie R. oraz ich dorosłe córki M. O. i A. R.. Wszyscy oni prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Nie mają oni możliwości zamieszkania w żadnym innym lokalu, aniżeli ten, o który chodzi w niniejszej sprawie.

E. R. i B. R. są na emeryturze. E. R. otrzymuje emeryturę w wysokości ok. 1.100 zł miesięcznie, natomiast B. R. w wysokości ok. 1.600 zł miesięcznie. Dodatkowo E. R. prowadzi działalność bioenergoterapeutyczną i z tego tytułu osiąga dochód rzędu 1.000 zł – 1.500 zł miesięcznie.

M. R. jest zatrudniona w (...) sp. z o.o. w P. na stanowisku magazyniera, gdzie zarabia ok. 2.225 zł miesięcznie netto.

P. R. jest rencistą. Choruje na cukrzycę typu 2, niewyrównaną metabolicznie, powikłaną retinopatią nieproliferacyjną, nadciśnienie tętnicze, wielopoziomowe zmiany zwyrodnieniowe na całej długości kręgosłupa, a nadto przeszedł udar niedokrwienny mózgu pod postacią ustępującego niedowładu lewostronnego. Jest osobą całkowicie niezdolną do pracy, wobec której lekarz orzecznik ZUS orzekł niezdolność do pracy do dnia 30 czerwca 2013 r. (stan na dzień zamknięcia rozprawy). Otrzymuje rentę w wysokości ok. 1.800 zł miesięcznie.

A. R. osiąga dochód rzędu 1.500 zł miesięcznie netto, a M. O. ok. 1.200 – 1.300 zł miesięcznie netto.

Żadna z pozwanych osób nie jest zarejestrowana w Powiatowym Urzędzie Pracy w P. jako osoba bezrobotna. Pozwani nie korzystają z pomocy (...) Centrum (...), ani z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w P.. Żadna z pozwanych kobiet nie jest w ciąży. Pozwani P. i M. R. mają w dzierżawie pracowniczy ogródek działkowy w Z. i są właścicielami kilkunastoletniego samochodu. Pozwani E. i B. małżonkowie R. mają oszczędności w wysokości 30.000 zł oraz 12-13-letni samochód marki (...). Pozwany B. R., który jest po udarze i po zawale serca, na leki wydaje ok. 100 zł miesięcznie, natomiast pozwany P. R. ok. 300 zł miesięcznie, a nadto co pół roku ok. 300 zł na rehabilitację.

Gdyby mogło dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani planują zaciągnąć pożyczki.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania:

Spór pomiędzy stronami dotyczył legitymacji procesowej powódki, istnienia (tudzież wygaśnięcia) zobowiązań z umowy przedwstępnej z dnia 6 stycznia 2004 r., możliwości odstąpienia przez powódkę od ww. umowy przedwstępnej i porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. oraz skuteczności dokonanego odstąpienia (tudzież wypowiedzenia), a co się z tym wiąże: charakteru stosunku prawnego łączącego strony od czasu podpisania porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. oraz oceny zachowań stron w świetle zasad współżycia społecznego.

Oceniając zasadność roszczenia powódki, Sąd zważył, że zostało ono oparte na podstawie art. 222 § 1 k.c. Poza ustaleniem, czy powódka, będąc jedynie współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości, może występować samodzielnie z powództwem windykacyjnym (co było kwestionowane przez pozwanych), należało, zdaniem Sądu, ustalić również, czy pozwanym przysługuje skuteczne względem właścicieli uprawnienie do władania rzeczą. Te dwie kwestie były najistotniejsze z punktu widzenia rozstrzygnięcia sporu.

W ocenie Sądu, brak było podstaw, by uznać, iż A. M. (1) nie posiada legitymacji czynnej w przedmiotowym procesie.

Odnosnie tej kwestii Sąd podzielił wywody powódki dotyczące zachowawczego charakteru czynności, jaką jest wytoczenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 209 k.c.

Co do drugiego z wyżej wskazanych zagadnień Sąd podzielił natomiast pogląd pozwanych, uznając, że przysługuje im względem właścicieli nieruchomości skuteczne uprawnienie do władania lokalem nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w P..

Sąd I instancji przypomniał, że w dniu 6 stycznia 2004 r. powódka A. M. (1) (działając w imieniu własnym oraz w imieniu i na rzecz R. B., A. M. (3), S. M., L. G., W. R. i I. M. jako współwłaścicieli – w części niewyodrębnionych lokali – nieruchomości położonej w P. przy ul. (...)) zawarła z pozwanymi E. R., B. R., M. R. i P. R. umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego. Strony ww. umowy zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) w terminie jednego miesiąca, licząc od dnia podjęcia uchwały przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, o wyrażeniu zgody – na skutek zmiany oznaczenia i powierzchni lokali, w oparciu o pełną nową inwentaryzację budynku – na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali i złożenia oświadczenia przez zarząd wspólnoty (bądź pełnomocnika wspólnoty) w oparciu o powyższą zgodę wspólnoty i jej pełnomocnictwo, o zmianie wysokości tych udziałów. Tak więc strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od ziszczenia się warunku (art. 89 k.c.). Obie strony umowy liczyły, że w ciągu kilku miesięcy dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, czego konsekwencją było podpisanie porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. (wprost nawiązującego do zawartej umowy przedwstępnej) ustalającego, że do czasu podpisania umowy przyrzeczonej, o której mowa w akcie notarialnym z dnia 6 stycznia 2004 r., pozwani nie będą uiszczać czynszu na dotychczasowych zasadach (jak podkreślił Sąd, była to okoliczność bezsporna pomiędzy stronami procesu), a będą dokonywać wpłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P. zgodnie ze wskazanymi przez nią wysokościami poszczególnych składników w związku z faktycznym zajmowaniem lokalu nr (...) położonego w ww. budynku.

Gdyby przyjąć, zdaniem Sądu Rejonowego, że porozumienie z dnia 1 lutego 2004 r. powódka zawarła wyłącznie we własnym imieniu, wówczas należałoby uznać czynność tę za nieważną, jednak całokształt okoliczności sprawy pozwolił

stwierdzić, że A. M. (1) przy podpisywaniu przedmiotowego porozumienia działała również w imieniu pozostałych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości (w zakresie niewyodrębnionych lokali), których zachowanie przez te wszystkie lata, w ciągu których nie domagali się opłacania czynszu na ich rzecz od pozwanych, należało uznać jako dorozumiane potwierdzenie ww. czynności.

Na mocy ww. porozumienia dotychczasowy najemca B. R. oraz E. R., M. R. i P. R., wywodzący od niego swoje prawa do zamieszkiwania w spornym lokalu, w miejsce dotychczas uiszczanego czynszu za zajmowanie mieszkania (za uiszczanie którego byli odpowiedzialni solidarnie), zobowiązali się uiszczać opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w P. według jej wskazań (co sprowadzało się do uiszczania opłat za media i na fundusz remontowy – okoliczności bezsporne), i to do czasu podpisania umowy przyrzeczonej.

Sąd Rejonowy uznał, że powyższe porozumienie zmodyfikowało istniejący stosunek najmu w zakresie dotyczącym płacenia czynszu. Zakwestionował stanowisko powódki, że od czasu podpisania porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. umowa łącząca strony była umową użyczenia (art. 710 k.c.), gdyż umowa ta nie miała (i nie ma) nieodpłatnego charakteru. Pozwani na jej podstawie płacili (i płacą) nie tylko za zużyte przez siebie tzw. media, ale częściowo – poprzez uiszczanie opłat na fundusz remontowy – zwalniali (i zwalniają) współwłaścicieli nieruchomości (niewyodrębnionych lokali) od ciężącego na nich w tym zakresie obowiązku zapłaty. Sąd zauważył, że z pewnością wolą pozwanych podpisujących to porozumienie nie było pozbawienie się ochrony wynikającej dla nich z umowy najmu (art. 65 k.c.).

Sąd Rejonowy uznał w tych okolicznościach, że umowa łącząca strony jest w dalszym ciągu umową najmu, bądź jest umową o charakterze zbliżonym do umowy najmu (art. 659 k.c.), która – jako zawarta na czas oznaczony (tj. „do czasu podpisania umowy przyrzeczonej”) – z całą pewnością nie może zostać wypowiedziana, i to na podstawie art. 716 k.c. z powołaniem np. na okoliczność, że lokal stał się potrzebny użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy.

Sąd miał na uwadze to, iż obie strony porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. sądziły, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie w niedługim czasie (tj. w ciągu kilku miesięcy), jednakże uznał, że nie mogło to mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro żadna ze stron umowy nie uchyliła się w wynikającym z art. 88 k.c. terminie od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia woli.

Sąd dodał, że pozwani nie mieli (i w dalszym ciągu nie mają) żadnego wpływu na ziszczenie się warunku, od którego spełnienia się uzależnione jest zawarcie umowy przyrzeczonej, a powódka i pozostali współwłaściciele niewyodrębnionych lokali, choć z prawnego punktu widzenia mogliby mieć wpływ na przyspieszenie działań zmierzających do spełnienia się tego warunku, przez kilka lat nic w tym zakresie nie czynili.

Sąd I instancji podkreślił również, że wbrew temu co twierdziła powódka, warunek przewidziany w umowie przedwstępnej przez cały czas jest jak najbardziej możliwy do spełnienia.

Za bezzasadne Sąd uznał wywody powódki dotyczące wygaśnięcia zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej, wywody dotyczące wpływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też dotyczące skuteczności odstąpienia przez nią od umowy przedwstępnej i porozumienia. Sąd uznał, że wynikały one z błędnej oceny zaistniałej sytuacji w kontekście zastrzeżonego w umowie przedwstępnej warunku (art. 89 i nast. k.c.), z błędnej interpretacji art. 389 § 2 k.c. oraz ze zlekceważenia treści art. 395 § 1 k.c.

Sąd Rejonowy zauważył, że przedstawiana przez powódkę argumentacja prawna zawierała wiele wewnętrznych sprzeczności. A. M. (1) twierdziła, że zobowiązania z umowy przedwstępnej wygasły, ale – jak podała: dla rozwiania wszelkich wątpliwości – złożyła oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy. To ostatnie oświadczenie jej pełnomocnik złożył przy tym wyłącznie w imieniu powódki, a nie w imieniu pozostałych współwłaścicieli lokali niewyodrębnionych. Powódka w pozwie twierdziła, że żadna ze stron umowy przedwstępnej nie może żądać zawarcia umowy przyrzeczonej, by w dalszym piśmie procesowym podkreślać, że przecież w przypadku ziszczenia się warunku w przyszłości (który wcześniej uznała za niemożliwy do spełnienia) pozwani będą uprawnieni do żądania wykonania umowy

przedwstępnej, zawarcia umowy przyrzeczonej i wydania im spornego lokalu, który jednak teraz – utraciwszy tytuł do jego posiadania – winni jej wydać. A. M. (1) nie wyjaśniła, dlaczego stosunek prawny łączący strony na podstawie porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. uznała za bezterminowy o charakterze ciągłym, który w dowolnym czasie może być rozwiązany przez strony (wypowiedziany), a to w świetle zapisu § 3 pkt 1 tego porozumienia (tj. że jest ono ważne do czasu podpisania umowy przyrzeczonej). Zresztą pełnomocnik powódki w tym zakresie wadliwie wskazał nawet podstawę prawną, powołując art. 3851 k.c.

Sąd zwrócił uwagę na podnoszone przez A. M. (1) twierdzenia, że w żadnym wypadku nie jest zobowiązana do nieodpłatnego bezterminowego udostępniania lokalu pozwanym przez bliżej nieokreślony okres oczekiwania na wykonanie umowy przedwstępnej i że dalsze utrzymywanie takiego stanu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, naruszając jej uprawnienia wynikające chronionego przez Konstytucję prawa własności.

W ocenie Sądu, powódka, powołując się na takie argumenty, zapomniała, że dobrowolnie zrezygnowała z pobierania czynszu najmu od pozwanych na rzecz opłacania przez nich świadczeń na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Strony zawierające umowę przedwstępną i porozumienie z dnia 1 lutego 2004 r. - zgodnie z zasadą swobody umów obowiązującą w polskim porządku prawnym (art. 3531 k.c.) - mogły ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Sąd nie znalazł podstaw do uznania, by którakolwiek z ww. czynności prawnych (w całości bądź w części) była nieważna (zob. art. 58 k.c. i art. 94 k.c.). Bez znaczenia była w tym kontekście okoliczność, iż obie strony umowy przedwstępnej i porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. sądziły, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie w ciągu kilku miesięcy, skoro w § 3 umowy przedwstępnej w taki a nie w inny sposób (jak to opisano we wcześniejszej części uzasadnienia) określiły termin, w ciągu którego ma zostać zawarta umowa przyrzeczona, nie wprowadzając np. dodatkowego obwarowania w tym zakresie. Wyobrażenia stron w tej kwestii, a w szczególności powódki, nie są istotne, tym bardziej, gdy zważy się, że akurat ona mogła mieć wpływ na ziszczenie się warunku z umowy przedwstępnej, a przez wiele lat prezentowała całkowicie bierną postawę w tej kwestii.

Sąd wskazał, że A. M. (1) w jednym ze swoich pism procesowych podniosła, że gdyby wiedziała, że będzie musiała czekać kilka czy kilkanaście lat na wykonanie umowy przedwstępnej, nigdy nie zrezygnowałaby z czynszu, a być może w ogóle nie zawarłaby umowy przedwstępnej. Sąd zauważył jednak, że powódka nie podjęła w stosownym czasie ewentualnych działań zmierzających do uchylecia się od skutków prawnych złożonych oświadczeń woli.

Mając powyższe rozważania na uwadze i fakt, że pozwanym przysługuje skuteczne względem właścicieli uprawnienie do władania spornym lokalem (prawo najmu przysługujące B. R. zmodyfikowane treścią porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. i prawo pozostałych pozwanych do dalszego zajmowania przedmiotowego mieszkania wywodzące się od wyżej wskazanego), Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo windykacyjne wytoczone przez A. M. (1) nie zasługuje na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2, § 4 ust. 1 i § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...). Sąd wskazał, że mając na uwadze nakład pracy pełnomocnika pozwanych oraz charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, uznał za zasadne przyjęcie wynagrodzenia tego pełnomocnika w wysokości stanowiącej dwukrotność stawki minimalnej.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka.

Apelująca, skarżąc wyrok w całości, zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

1. błędną ocenę prawną ustalonego stanu faktycznego, polegającą m.in. na stwierdzeniu, że strony wiąże umowa nienazwana zbliżona do najmu, której powódka nie może wypowiedzieć ani od niej odstąpić, mimo że pozwani są posiadaczami samoistnymi lokalu i władają nim jak właściciele, nie płacąc powódce czynszu ani innego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 65 k.c. i pominięcie, że zastrzeżony warunek w umowie przedwstępnej dotyczył inwentaryzacji wówczas, tj. w 2003 r., zleconej do wykonania, a nie jakiegokolwiek nowej inwentaryzacji i błędne przyjęcie, że spełnienie się warunku jest możliwe; a także pominięcie, że rezygnując z zapłaty czynszu i pozwalając pozwanym władać lokalem jak właściciel, strony zakończyły umowę najmu;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, m.in. art. 389 k.c. i art. 535 k.c., przez przyjęcie, że umowa przedwstępna ustanowienia i sprzedaży lokalu z 6 stycznia 2004 r. rodzi obowiązek powódki udostępniania pozwanym lokalu do korzystania bez obowiązku zapłaty czynszu, mimo że sprawę dalszego korzystania z lokalu strony uregulowały w osobnym porozumieniu z dnia 1 lutego 2004 r.

Uwzględniając powyższe zarzuty, apelująca wniosła o: zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez nakazanie pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali powódce lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul.(...)w P.; zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych, zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji powódka podważyła stanowisko Sądu Rejonowego, że strony łączy umowa nienazwana zbliżona do najmu, której w zasadzie powódka nie ma możliwości wypowiedzieć ani od niej odstąpić. Apelująca przedstawiła własną ocenę prawną okoliczności faktycznych ustalonych przez Sąd Rejonowy (ustaleń tych apelująca nie kwestionowała). Zdaniem powódki, strony łączy stosunek prawny użyczenia, o czym świadczy nieodpłatny charakter korzystania z lokalu, który to stosunek - w świetle art. 716 k.c. – powódka mogła wypowiedzieć.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja była bezzasadna, zaś podniesione w niej zarzuty nie podważają trafności zaskarżonego wyroku.

Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie niezbędnym do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy, dokonał trafnych ustaleń faktycznych, niekwestionowanych przez apelującą, które Sąd Okręgowy przyjął za własne (art. 382 k.p.c.), a wydany w sprawie wyrok oddalający powództwo odpowiada prawu.

Jedynym elementem rozważań Sądu I instancji, którego Sąd odwoławczy nie podzielił, była kwalifikacja stosunku prawnego łączącego strony na podstawie (...) z 1 lutego 2004 r. jako stosunku najmu. W ocenie Sądu Okręgowego, przy uwzględnieniu treści tego porozumienia pozwani powinni być traktowani jako uprawnieni do korzystania z rzeczy (lokalu nr (...)) przez czas określony - „do czasu podpisania umowy przyrzeczonej w akcie notarialnym z dnia 6 stycznia 2004 r.”, co wyraźnie wskazano w treści (...). Oświadczenia w nim zawarte traktować należy jako kreujące stosunek umowny odpłatnego korzystania przez pozwanych z lokalu nr (...) w okresie w tym (...) wskazanym. Odpłatność korzystania przez pozwanych z lokalu nr (...) w świetle (...) z 1 lutego 2004 r. wyrażała się w uiszczaniu opłat eksploatacyjnych i opłat (zaliczek) na fundusz remontowy na rzecz Wspólnoty w miejsce osób do tego zobowiązanych. Tak ukształtowany na mocy (...) z 1 lutego 2004 r. stosunek prawny nie mógł być zakwalifikowany jako stosunek najmu, a to z uwagi na brak koniecznego elementu takiego stosunku, jakim jest uiszczanie czynszu na rzecz wynajmującego (659 § 1 k.c.). Trafnie natomiast Sąd Rejonowy uznał ten stosunek za odpłatny i kreujący uprawnienie pozwanych do korzystania z przedmiotowego lokalu, nadal skuteczne wobec powódki.

Taka ocena nie stanowi obrazy art. 65 k.c. Sąd, kierując się wynikającymi z art. 65 k.c. dyrektywami wykładni umowy, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny, w którym projekt umowy uzgodniono i z uwzględnieniem, którego ją zawierano. Zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10, Lex 784895 i I CSK 173/10, Lex 173/10, z dnia 21

grudnia 2010 r., III CSK 47/10, Lex 738108 oraz z dnia 2 grudnia 2010 r., II PK 134/10, Lex 738555). Z zebranego w sprawie materiału w sposób niebudzący wątpliwości wynika, że celem zawartego w dniu 1 lutego 2004 r. porozumienia było zezwolenie na korzystanie przez pozwanych z zajmowanego przez nich lokalu na nowych zasadach do czasu uregulowania kwestii własności tego lokalu w sposób przyjęty w umowie przedwstępnej z 6 stycznia 2004 r., przy czym obie strony wyrażały przekonanie, że nastąpi to w niedługim czasie od zawarcia porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. Przypomnieć należy, że zawarcie tego (...) nastąpiło po zawarciu umowy przedwstępnej, po zapłaceniu przez pozwanych umówionego zadatku i z inicjatywy powódki. Treść (...) z 1 lutego 2004 r. jest jednoznaczna i nie budzi żadnych wątpliwości interpretacyjnych, a kontekst sytuacyjny zawarcia tego (...) również ich nie stwarza. Skutkiem, który strony zamierzały osiągnąć w wyniku zawarcia (...), było umożliwienie pozwanym – przez czas oczekiwania na zawarcie umowy przyrzeczonej, po częściowym spełnieniu przez pozwanych świadczenia na poczet ceny - używania lokalu w sposób odpłatny, ale uwzględniający nową sytuację prawną pozwanych oczekujących na sfinalizowanie działań Wspólnoty mających prowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zrozumiała była w tych okolicznościach rezygnacja z czynszu najmu i zmniejszenie obciążeń finansowych spoczywających na pozwanych w związku z korzystaniem z lokalu (mającego stać się ich własnością). Element odpłatności za korzystanie z lokalu ograniczony został jedynie do uiszczania opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy według stawek określonych przez Wspólnotę. Faktycznie więc sytuacja pozwanych została ukształtowana tak samo, jak sytuacja właścicieli lokali, przez co dano wyraz poszanowaniu ich uprawnień wynikającego z umowy przedwstępnej. Przypomnieć też należy, że w następnych latach pozwani byli traktowani tak, jakby przysługiwało im prawo własności lokalu, co wyrażało się w dopuszczaniu ich do udziału w zebraniach Wspólnoty i zajmowania na nich stanowiska.

W świetle wskazanych okoliczności nie mógł zostać uznany za trafny pogląd powódki (jeden z kilku prezentowanych w toku procesu, które – jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy – pozostawały w sprzeczności), że do uzgodnień stron w kwestii oddania pozwanym lokalu do używania i do oceny uprawnień pozwanych do korzystania z lokalu nr (...) po 1 lutego 2004 r. mają zastosowanie przepisy normujące umowę użyczenia (art. 710 i następane k.c.). Użyczenie jest umową korzystania z cudzej rzeczy, której cechą charakterystyczną jest nieodpłatność, i w której świadczenie użyczającego polega na znoszeniu używania rzeczy przez biorącego. Stosunek użyczenia wynikający z umowy zawartej na czas określony, wprost lub w sposób dorozumiany, kończy się z upływem tego czasu (art. 715 k.c.). Jeżeli natomiast nie oznaczono czasu trwania umowy, użyczenie wygasa, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie, albo gdy upłynął czas, w którym ten użytek mógł uczynić. Stosunek użyczenia wynikający z umowy zawartej na czas nieoznaczony nie może być zakończony przed uczynieniem przez biorącego odpowiadającego umowie użytku z rzeczy, chyba że zachodzą okoliczności określone w art. 716 k.c., do którego odwoływała się powódka.

W judykaturze przyjęto (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 marca 2013 r., I ACa 1166/12), że wydatki związane z ubezpieczeniem nieruchomości oraz podatkami nie obciążają biorącego rzecz do używania. Są to bowiem koszty stałe, związane z samym faktem istnienia rzeczy i niezależne od stosunku prawnego łączącego strony. Koszty te nie mogą obciążać biorącego rzecz do używania. Gdyby bowiem obciążenia te przerzucić na biorącego rzecz do używania, umowa użyczenia traciłaby swój darmy charakter - opłaty te stanowiłyby w istocie ekwiwalent za oddanie rzeczy do używania. W niniejszej sprawie na pozwanych zostały przerzucone opłaty na fundusz remontowy we Wspólnocie Mieszkaniowej należne od powódki i pozostałych osób zobowiązanych do ich wnoszenia, stając się ekwiwalentem za oddanie lokalu do korzystania po 1 lutego 2004 r. W kontekście powyższego chybiona była się argumentacja apelującej, przytaczana dla uzasadnienia poglądu o związaniu stron umową użyczenia, że „należności płacone przez pozwanych są dochodem wspólnoty mieszkaniowej, mającej osobny majątek”, a ona sama „nie odnosi z tego tytułu żadnych korzyści majątkowych” (k. 254). Powódka przed Sądem I instancji zeznała wyraźnie, że od czasu zawarcia (...) z 1 lutego 2004 r. nie uiszczala (ani jej brat) zaliczek na fundusz remontowy związanych z prawem współwłasności lokalu nr (...) (k. 141, k. 173). Obowiązek ten przejęli na siebie pozwani. Gdyby nie oni, przedmiotowy obowiązek obciążałby powódkę (i pozostałych współwłaścicieli), co wynika wprost z przepisu art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 nr 85 poz. 388 ze zm.). Niewątpliwie środki zaoszczędzone w ten sposób przez powódkę stanowią korzyść majątkową obejmującą równowartość kwot, które powódka byłaby zobowiązana wydatkować ze swojego majątku, uiszczając zaliczki na fundusz remontowy.

Wobec wskazanego elementu odpłatności w stosunku wiążącym strony od 1 lutego 2004 r., zdaniem Sądu odwoławczego, nie ma podstaw do kwalifikowania stosunku prawnego łączącego strony jako umowy użyczenia i konieczna jest kwalifikacja dokonana wyżej. Podkreślić w tym miejscu należy, że o ile bezwzględnie obowiązujące przepisy nie regulują określonych praw i obowiązków, strony mają, w granicach wynikających z art. 3531 k.c., swobodę ułożenia stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2003 r., sygn. IV CKN 53/01). Norma wyrażona w tym przepisie daje stronom wybór spośród trzech opcji. Strony mogą zawrzeć umowę nazwaną na zasadach określonych w kodeksie, mogą także zawrzeć umowę nazwaną, wprowadzając do niej pewne zmiany (np. klauzule, dodatkowe zastrzeżenia umowne, mogą zawrzeć tzw. umowę mieszaną polegającą na połączeniu kilku cech umów nazwanych), mogą też zawrzeć umowę nienazwaną, której treść ukształtują całkowicie według swojego uznania z zachowaniem ograniczeń wynikających z omawianego przepisu. W rozpoznawanej sprawie strony, na gruncie omówionej zasady, przyjęły, że ich wzajemne zobowiązania od 1 lutego 2004 r. (w czasie do zawarcia umowy przyrzeczonej) polegać będą: ze strony pozwanych - na uiszczaniu opłat eksploatacyjnych i zaliczek na poczet funduszu remontowego obciążających lokal nr (...)położony przy ul. (...)w P., ze strony powódki i pozostałych współwłaścicieli - na znoszeniu korzystania przez pozwanych ze wskazanego lokalu. Przy czym strony ustaliły, i dały temu wyraźny wyraz w treści (...)z 1 lutego 2004 r., że ukształtowany w ten sposób stosunek prawny będzie wiążący („ważny”) do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, którego to momentu wówczas nie znały. Do takiego rozwiązania doszło w wyniku zmiany treści wcześniejszych zobowiązań stron opartych na stosunku najmu. W świetle obowiązujących regulacji prawnych nie ma podstaw do kwestionowania dopuszczalności ukształtowania nienazwanego stosunku prawnego, charakteryzującego się oddaniem jednej ze stron tego stosunku rzeczy do odpłatnego korzystania, w zamian za przyjęcie na siebie zobowiązania do ponoszenia określonych kosztów stałych obciążających daną rzecz. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (do 31 grudnia 2003 r.) w Łodzi z dnia 20 listopada 2003 r. (I SA/Łd 1717/02), Sąd ten oceniając prawidłowość rozstrzygnięcia organów skarbowych w przedmiocie zakwalifikowania jako przychodu spółki cywilnej nieodpłatnego świadczenia z tytułu używania części budynku udostępnionej spółce, uznał, że skoro spółka cywilna płaciła za używaną przez siebie część budynku podatek od nieruchomości, to należy przyjąć, że doszło do zawarcia nienazwanej umowy o odpłatne używanie tego budynku. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy podobnie należy ocenić „Porozumienie”, które zawarte zostało 1 lutego 2004 r.

Wbrew stanowisku apelującej, nie ma podstaw do kwestionowania ważności i skuteczności porozumienia z dnia 1 lutego 2004 r. Trzeba bowiem podkreślić, że powódka działała przy jego zawieraniu w imieniu własnym, swojej matki i brata (współwłaścicieli nieruchomości), w których wyłącznym korzystaniu był lokal nr (...). Jak wynika z zeznań powódki złożonych przed Sądem Rejonowym, w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. ustalono podział lokali do korzystania (quoad usum), na podstawie którego współwłaściciele dysponowali poszczególnymi lokalami. Tym samym powódka (w imieniu własnym, matki i brata) miała legitymację do skutecznego podejmowania czynności zobowiązujących w odniesieniu do lokalu nr (...). Nie bez znaczenia jest również okoliczność przyznana przez samą apelującą (k. 140), że to ona, jako strona, od której wyszła inicjatywa zawarcia rzeczzonego porozumienia, miała decydujący wpływ na jego kształt. Nie można przy tym pomijać istotnej okoliczności, że przy sporządzaniu jego treści (jak również wcześniej, w momencie zawierania umowy przedwstępnej z dnia 6 stycznia 2004 r.) apelująca korzystała z pomocy wybranego przez siebie profesjonalnego pełnomocnika – radcy prawnego. W tej sytuacji należy przyjąć, że apelująca działała z należytych rozeznaniem.

Niewątpliwie przy rozstrzygnięciu sporu stron koniecznym było uwzględnienie celu zawartego porozumienia, którym było – jak już wcześniej wskazano - udostępnienie pozwanym lokalu nr (...) do używania do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej (przez czas oczekiwania na jej zawarcie uzależniony od okoliczności leżących po stronie powódki i pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej). Podpisanie umowy przyrzeczonej uzależniono natomiast od sporządzenia odpowiedniej dokumentacji inwentaryzacyjnej nieruchomości i od podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o wyrażeniu zgody, w oparciu o nową inwentaryzację budynku, na zmianę wysokości udziałów związanych z własnością wyodrębnionych lokali (§ 3, drugi akapit aktu notarialnego z dnia 6 stycznia 2004 r., Rep. A nr 74/2004). Okoliczności, w jakich zawarto umowę przedwstępną z dnia 6 stycznia 2004 r., a następnie porozumienie z dnia 1 lutego 2004 r. - określające sposób dalszego korzystania przez pozwanych z lokalu, powinny mobilizować powódkę do spełnienia warunku określonego w umowie przedwstępnej i do jej zawarcia. Mają rację pozwani, że

oni nie mieli instrumentów zapewniających ziszczenie się tych warunków (pozostając poza kręgiem współwłaścicieli nieruchomości). Z ustaleń Sądu Rejonowego (niekwestionowanych przez powódkę) wynika, że nie podjęła ona po 1 lutego 2004 r. żadnych starań o to, by powyższe warunki się spełniły.

Podnoszona w toku postępowania przez powódkę okoliczność, że obie strony kierowały się w dacie zawierania porozumienia z 1 lutego 2004 r. przekonaniem, iż w ciągu kilku miesięcy spełni się warunek z umowy przedwstępnej (tj. sporządzenie inwentaryzacji potrzebnej do wyodrębnienia lokalu, której opracowanie było wówczas w toku i podjęcie przez Wspólnotę uchwały na jej podstawie), co jednak nie nastąpiło, w ocenie Sądu II instancji ma co najwyżej ten skutek, że otwierało stronom możliwość uchylecia się od skutków złożonych oświadczeń woli z powodu błędu, o ile zaistniały przesłanki określone w art. 84 k.c. (takich podstaw Sąd Okręgowy na gruncie zebranego w sprawie materiału nie znajduje). Podkreślić też należy, że warunkiem koniecznym dla skutecznego uchylecia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu jest m.in. zachowanie terminu, o którym stanowi art. 88 k.c. (rok od wykrycia błędu).

Uwzględniając konstrukcję przyjętą w „Porozumieniu” z 1 lutego 2004 r. w zakresie okresu związania stron tego „Porozumienia” jego postanowieniami nieuprawnione było stanowisko powódki o możliwości wypowiedzenia tej umowy w dowolnym czasie. Skoro w porozumieniu z dnia 1 lutego 2004 r., wyraźnie wskazano, że jest ono „ważne do czasu podpisania umowy przyrzeczonej”, to pisma skierowane przez powódkę do pozwanych w 2011 i 2012 r. nie spowodowały ustania stosunku prawnego uprawniającego pozwanych do korzystania z lokalu na warunkach określonych w porozumieniu z 1 lutego 2004 r. przez czas nieoznaczony do momentu zawarcia umowy przyrzeczonej („do czasu podpisania umowy przyrzeczonej”). Ograniczało to powódkę (i pozostałych uprawnionych do tego lokalu) w swobodzie rozwiązania tego stosunku prawnego. Raz jeszcze podkreślić należy, że owo samoograniczenie powódka przyjęła na siebie dobrowolnie i że ona była inicjatorem zawarcia „Porozumienia” z pozwanymi na takich warunkach. W tych okolicznościach odwoływanie się do naruszenia konstytucyjnie gwarantowanej ochrony prawa własności jest nieporozumieniem. Prawo własności również podlega bowiem ograniczeniom, zwłaszcza przyjmowanym na siebie dobrowolnie przez podmioty, którym ono przysługuje. Zawarcie przez właściciela umowy uprawniającej inną osobę do korzystania z przedmiotu jego własności ma taki charakter i jest dla właściciela wiążące. Umowa taka może być rozwiązana tylko na warunkach uzgodnionych przez jej strony albo określonych przez ustawodawcę, z uwzględnieniem istoty tej umowy, a nie w sposób dowolnie uznany przez właściciela, podyktowany jego interesem ekonomicznym. Ustawodawca chroni bowiem w obowiązującym porządku prawnym nie tylko prawo własności, ale także prawa przysługujące innym podmiotom. Między innymi w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733 ze zm.). W szczególności art. 11 tej ustawy określa sytuacje, w jakich dopuszczalne jest wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego polegającego na odpłatnym korzystaniu z lokalu mieszkalnego przez inną osobę. Żadna z przesłanek tam wskazanych nie zaistniała w odniesieniu do pozwanych w ustalonym stanie faktycznym. Trafnie więc Sąd Rejonowy stwierdził bezskuteczność oświadczeń o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i od „Porozumienia” z 1 lutego 2004 r., które powódka – wychodząc z błędnego założenia o pełnej swobodzie rozwiązania stosunków obligacyjnych wiążących ją z pozwanymi – złożyła w 2012 r. W żadnej z ww. umów nie zostało zastrzeżone umowne prawo odstąpienia w rozumieniu art. 395 § 1 k.c. Nie zostały też spełnione ustawowe przesłanki odstąpienia od umowy określone w art. 493 k.c. na wypadek niemożliwości świadczenia.

To, że powódka zaniedbała starań o wykonanie inwentaryzacji i doprowadzenie do wydzielenia lokalu zajmowanego przez pozwanych, i że takich starań przez 10 lat nie podejmowali skutecznie pozostali współwłaściciele nieruchomości, nie świadczy o niemożliwości opracowania inwentaryzacji budynku przy ul. (...) w P., a następnie podjęcia uchwały wskazanej w umowie przedwstępnej. Nie istnieją żadne przeszkody (podobnie jak nie było ich w przeszłości) o charakterze nadzwyczajnym (obiektywnie świadczące o niemożliwości danego działania) do sporządzenia takiej inwentaryzacji, która otworzy drogę do ostatecznego uregulowania sytuacji prawnej lokalu nr (...). O świadczeniu niemożliwym (powodującym nieważność umowy - art. 387 § 1 k.c.) można mówić jedynie wtedy, gdy – po pierwsze – niemożliwość świadczenia zachodzi już w dacie zawarcia umowy (co na pewno w tym przypadku nie miało miejsca), a po – drugie – gdy jest to niemożliwość obiektywna mająca charakter trwały (czyli świadczenia nie może

spełnić ani dłużnik, ani żadna inna osoba). Nie ma żadnych podstaw, by tak kwalifikować okoliczności zaistniałe w niniejszej sprawie. Tak samo niemożliwość świadczenia należy rozumieć na gruncie art. 493 § 1 k.c. przewidującego odstąpienie od umowy, gdy jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe. Obiektywnie możliwe – przy dołożeniu należytej staranności ze strony współwłaścicieli nieruchomości (Wspólnoty Mieszkaniowej) jest bowiem zarówno sporządzenie dokumentacji inwentaryzacyjnej budynku, jak i podjęcie uchwały porządkującej stan prawny nieruchomości otwierających drogę do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie do przyjęcia jest podniesiona w apelacji argumentacja, że przedmiotem oceny może być w tym przypadku wyłącznie dokumentacja, która była w trakcie opracowywania w roku 2003, której ukończenie nie jest już możliwe. Pozostaje to wbrew oczywistej intencji stron i nie zostało też zastrzeżone w umowie przedwstępnej. Jest to kolejny argument powódki stworzony na potrzeby przedmiotowej sprawy. Wypada też zauważyć, że umowa przedwstępna dwustronnie zobowiązująca nie ma, według utrwalonego w judykaturze poglądu, charakteru umowy wzajemnej (art. 487 § 2 k.c.), a przepis art. 493 § 1 k.c. ma zastosowanie wyłącznie do umów wzajemnych (por. m.in. wyrok SA w Warszawie z 13.06.2013 r., I ACa 1548/12; wyrok SN z 12.06.2013 r., II CSK 655/12; wyrok SN z 30.01.2013 r., V CSK 80/12; wyrok SN z 15.04.2003 r., V CKN 74/01; wyrok SN z 2.04.2004 r., III CK 537/02).

Analogicznie należy ocenić nowy – sformułowany dopiero w apelacji – pogląd o tym, że pozwani są samoistnymi posiadaczami lokalu nr (...). Powódka, formułując to twierdzenie, po raz kolejny popadła w sprzeczność z wcześniej prezentowanym w sporze stanowiskiem; pogląd ten pozostaje w sprzeczności nawet z uzasadnieniem środka odwoławczego. Jest bowiem oczywistym, że osoba zajmująca lokal na podstawie stosunku prawnego użyczenia (który jest stosunkiem obligacyjnym o ustawowo określonych cechach, opartym na umowie zobowiązującej), a na taki stosunek wskazywała powódka w uzasadnieniu apelacji, nie może jednocześnie być posiadaczem samoistnym tej samej rzeczy, według definicji zawartej w art. 336 k.c. Pogląd o samoistnym posiadaniu przez pozwanych lokalu nr (...) jest oczywistym nieporozumieniem przy uwzględnieniu okoliczności faktycznych ustalonych w niniejszej sprawie. Nadto, pogląd ten jest niemożliwy do zaakceptowania z powodu wadliwości prawnej – nie może być przedmiotem samoistnego posiadania lokal, który stanowi jedynie część składową nieruchomości (nie jest odrębnym przedmiotem własności). Od dawna nie w tym względzie sporu w orzecznictwie (por. wyrok SN z 6.06.1973 r., I CR 413/73).

Na gruncie dokonanej wyżej oceny nie zasługiwał na podzielenie zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego wskazanych w apelacji, jak i zarzut błędnej kwalifikacji stosunku prawnego istniejącego między stronami (poza słusznym zakwestionowaniem oceny Sądu I instancji co do związania stron umową najmu). Zauważyć nadto należy, że wbrew zarzutowi apelującej, Sąd Rejonowy nie przyjął, że obowiązek powódki udostępniania pozwanym lokalu do korzystania bez obowiązku zapłaty czynszu wynika z umowy przedwstępnej ustanowienia i sprzedaży lokalu z 6 stycznia 2004 r. Przeciwnie, Sąd Rejonowy wyraźnie wskazał, że źródłem tego zobowiązania jest „Porozumienie” z 1 lutego 2004 r. i jest to pogląd prawidłowy. Sąd Rejonowy nie mógł więc naruszyć art. 389 k.c. i art. 535 k.c., przez przyjęcie, że umowa przedwstępna ustanowienia i sprzedaży lokalu z 6 stycznia 2004 r. rodzi obowiązek powódki udostępniania pozwanym lokalu do korzystania bez obowiązku zapłaty czynszu, jak zarzucono w apelacji; nie poczynił bowiem takiego stwierdzenia.

Chybiony był, w ocenie Sądu II instancji, również podnoszony w uzasadnieniu apelacji pośrednio zarzut nadużycia przez pozwanych prawa do korzystania ze spornego lokalu (art. 5 k.c.). Z taką argumentacją nie sposób się zgodzić. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, zasadniczą podstawę stwierdzenia o wystąpieniu nadużycia prawa stanowić powinna analiza zachowania uprawnionego. Jego negatywna ocena może wynikać m.in. z faktu, że zajęcie zostało przez niego sprowokowane albo też z faktu wykorzystania położenia drugiej strony. Analiza okoliczności faktycznych omówionych już wcześniej, nie upoważnia do tego, by zachowanie pozwanych oceniać negatywnie. Przeciwnie, jak ustalił Sąd Rejonowy, pozwani przez długi okres podejmowali próby kontaktu z powódką, celem sfinalizowania sprzedaży lokalu nr (...). Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że obecna skomplikowana i niekorzystna dla powódki sytuacja prawna lokalu nr (...) jest wynikiem zaniedbań poczynionych przez apelującą w przeszłości. Jak zeznała powódka przed Sądem I instancji, nie interesowała się ona sprawami dotyczącymi nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. i znajdującego się tam lokalu nr (...) („Ja nie wiem w jakiej wysokości pozwani płacili czynsz do czasu podpisania porozumienia. Ja nie wiem w jakiej wysokości

pozwani teraz płacą opłaty do wspólnoty. (...) Tym wszystkim zajmował się administrator, więc ja nie wiem ile z czynszu pozwanych szło na kamienicę. (...) Ja nawet nie mam telefonu do pozwanych, nie wykazywałam inicjatywy skontaktowania się z nimi. (...) Od 2007 r. (...) nie uczestniczyłam w żadnym zebraniu wspólnoty.” - k. 173). W tej sytuacji nie ma żadnych uzasadnionych podstaw, by odpowiedzialnością i skutkami zaniechań powódki obciążać pozwanych. Wskazać też należy, że art. 5 k.c. nie może sam, jako taki, stanowić podstawy roszczenia. Jest to przepis, który może stanowić środek obrony, a nie podstawę zgłoszonego w powództwie żądania (por. w tym względzie liczne wypowiedzi judykatury, m.in. wyrok SA w Katowicach z 24.05.2013 r., V ACa 128/13; wyrok SA w Łodzi z 23.05.2013 r., I ACa 40/13). Mógłby on więc służyć oddaleniu powództwa windykacyjnego w szczególnych okolicznościach, ale nie jego uwzględnieniu.

Na zakończenie rozważań, jedynie hipotetycznie przyjmując, że strony były od 1 lutego 2004 r. związane stosunkiem użyczenia, zauważyć należy, że również w tym przypadku nie byłoby podstaw do stwierdzenia zakończenia tego stosunku w okolicznościach sprawy. Na gruncie „Porozumienia” z 1 lutego 2004 r. należałoby bowiem uznać, że strony postanowiły, że pozwani uzyskują prawo używania lokalu (nieodpłatnie) przez czas nieoznaczony, i to do momentu przeniesienia na nich prawa własności zajmowanego lokalu w wykonaniu umowy przedwstępnej. Zgodnie z art. 715 k.c., jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił użytek odpowiadający umowie albo, gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Stosunek ten nie może więc być zakończony przed uczynieniem przez biorącego odpowiadającego umowie użytku, chyba że zachodzą okoliczności określone w art. 716 k.c. W sprawie niniejszej strony postanowiły, że uzgodnionym użytkowem z rzeczy (art. 715 k.c.) będzie używanie przez pozwanych lokalu do momentu przeniesienia na nich jego własności w wykonaniu umowy przedwstępnej. Skoro do zawarcia takiej umowy nie doszło, nie zaistniały podstawy do przyjęcia, by pozwani uczynili z lokalu odpowiadający umowie użytek, a jednocześnie nie można byłoby uznać, że łączący strony stosunek użyczenia wygasł. Nie zostały też wykazane podstawy do jego wypowiedzenia (zgodnie z art. 716 k.c.). Świadczenie apelującej polegałoby w tej sytuacji na znoszeniu bezpłatnego używania lokalu przez pozwanych do chwili przeniesienia na nich jego własności, a skoro do przeniesienia nie doszło, to powódka nie mogłaby zwolnić się z wyżej określonego zobowiązania.

Uwzględniając powyższe rozważania, Sąd Okręgowy uznał, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego odpowiada prawu. Apelacja powódki, jako niezasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 1. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł w punkcie 2. wyroku, mając na względzie treść przepisu art. 391 § 1 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c. i fakt, że apelacja powódki została oddalona, a pozwani domagali się zwrotu kosztów procesu za postępowanie odwoławcze (ich zasądzenia według norm przepisanych). Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych w postępowaniu przed Sądem II instancji (60 zł) została obliczona na podstawie § 12 § 1 pkt 1 w związku z § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej radcy prawnemu z urzędu (t.j. Dz. U. Z 2013 r., poz. 490).

/-/A.Kulczewska - Garcia/-/R.Marchwicki/-/M.Wiśniewska