

Sygn. akt **I ACa 208/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 stycznia 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mikołaj Tomaszewski

Sędziowie: SA Małgorzata Kaźmierczak /spr./

SA Ewa Staniszevska

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko **Miastu P.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 29 listopada 2017 r. sygn. akt XII C 1697/15

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 4.050 zł tytułem zwrotu połowy kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Kaźmierczak Mikołaj Tomaszewski Ewa Staniszevska

I ACa 208/18

## UZASADNIENIE

Powód E. K. domagał się zobowiązania pozwanego Miasto P. do złożenia oświadczenia woli o wyodrębnieniu w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w P. na ul. (...), obręb ewidencyjny W., dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą (...) (działki nr (...)) własności lokalu użytkowego, składającego się z 12 pomieszczeń oraz 4 korytarzy, o łącznej powierzchni 223,20 m<sup>2</sup>, jako lokalu pierwszego z lewej od strony frontowej budynku, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 297/10.000 oraz udział w częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela pozostałej części nieruchomości ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale, a nadto do zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy o przeniesieniu prawa własności powyższego lokalu.

Ewentualnie powód wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 669.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za niezyskanie własności lokalu odpowiadającego jego wartości rynkowej.

Nadto powód domagał się zasądzenia od pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 29 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i obciążył kosztami procesu powoda.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

Pozwany Miasto P. jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w P. przy ul. (...), składającego się z 12 pomieszczeń oraz 4 korytarzy, o łącznej powierzchni 223,20 m<sup>2</sup> jako lokal pierwszy z lewej od strony frontowej budynku, z którym to lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 297/10.000 oraz udział w częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela pozostałej części nieruchomości, ze względu na należące do niego niewyodrębnione lokale, dla których Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w P. prowadzi księgi wieczyste nr (...).

W dniu 27 maja 1992 r. strony zawarły umowę nr (...) o zastępcze pełnienie funkcji inwestora. Na mocy § 1 pkt 1 strony zgodnie postanowiły, że (...) (Dyrekcja Rozbudowy Miasta P. – przypis Sądu) zobowiązuje się do wykonania w trybie zastępstwa inwestycyjnego lokalu handlowo-usługowego w budynku nr (...) wraz z infrastrukturą techniczną i społeczną w realizowanym osiedlu mieszkaniowym w rejonie ulic (...) w P.. W § 1 pkt 2 ustalono, że (...) działa we własnym imieniu i na rachunek zamawiającego.

Dalej strony postanowiły, że „Osiedle (...) realizowane jest jako inwestycja wspólna na mocy Decyzji Koordynacji Wydziału Budownictwa (...) z tym, że w związku ze zmianą przepisów prawnych od momentu rozpoczęcia realizacji do dnia dzisiejszego p.t. lokalu zostanie przekazane bezpośrednio użytkownikowi” (§ 3 pkt 1). W § 3 pkt 1 i 2 wskazano, że zamawiający otrzyma lokal handlowo-usługowy o łącznej powierzchni użytkowej 221,5 m<sup>2</sup>, a oddany on zostanie w terminie do 30.06.1992 r.

W § 5 umowy przewidziano, że koszt udziału powoda w stosunku do otrzymanej powierzchni użytkowej wyniesie 664,5 mln starych złotych. Stosownie do § 6 umowy kwota ta miała zostać uiszczona w dwóch transzach, przy czym pierwsza w kwocie 300 mln starych złotych miała zostać przekazana do dnia 28 maja 1992r., a druga w kwocie 364,5 mln starych złotych miała zostać uiszczona po dokonaniu odbioru technicznego lokalu, a przed otrzymaniem przez powoda kluczy do lokalu.

W wykonaniu powyższej umowy powód w dniach 28 maja 1992 r. i 8 lipca 1992 r. wpłacił na rzecz Dyrekcji Rozbudowy Miasta P. odpowiednio kwoty 300 mln starych złotych i 365,5 mln starych złotych, a Dyrekcja Rozbudowy Miasta P. w dniu 9 lipca 1992 r. oddała powodowi do używania ww. lokal.

Z ramienia pozwanego umowę z powodem podpisywał zastępca dyrektora w Dyrekcji Rozbudowy Miasta P. J. D.. Zawierając umowę strony godziły się, iż powód zapłaciwszy koszty budowy lokalu użytkowego nabywa prawo do bezterminowego użytkowania tegoż lokalu. Kwestie związane z ewentualnym przeniesieniem prawa własności nie były sprecyzowane. Treść umowy była przygotowywana przez radcę prawnego zatrudnionego przez powoda. Pracownicy powoda nie ustalali między sobą, jaki będzie dalszy los tej umowy.

Powód, zawierając umowę z pozwanym był przekonany, iż nabywa lokal użytkowy na własność. Jego celem było prowadzenie w tymże lokalu działalności handlowej, którą powód prowadził od lipca 1992 r. do marca 2005 r.

Cena lokalu uiszczona przez powoda jako koszty budowy odpowiadała jego wartości rynkowej w tamtym czasie. W przekonaniu powoda był on właścicielem tego lokalu. Przez 15 lat nikt nie kwestionował jego prawa do tego lokalu, nie opłacał on także żadnego czynszu, ani odszkodowania za bezumowne korzystanie. Powód osobno uiszczal podatek od nieruchomości oraz opłaty eksploatacyjne. Około 2002/2003 roku pozwany zaczął naliczać powodowi czynsz za korzystanie z lokalu. Powód odmówił jego płacenia i po kilku latach przekazał lokal pozwanemu. Lokal został przekazany powodowi ponownie w 2014 r. Obecnie nie jest on użytkowany i wymaga wysokich nakładów finansowych.

W dniu 3 marca 2005 r. powód wystąpił do Prezydenta Miasta P. o rozważenie możliwości przeniesienia na niego własności przedmiotowego lokalu. Pozwany w piśmie z dnia 28 kwietnia 2005 r. podniósł, że powód nie posiada tytułu prawnego do lokalu i zaproponował zawarcie umowy najmu, a nadto wezwał powoda do zapłaty kwoty 18.853 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Nadto zażądał zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, a w przypadku braku uregulowania należności z tego tytułu zapowiedział wszczęcie postępowania o zapłatę i eksmisję powoda z przedmiotowego lokalu.

Powód wystąpił przeciwko pozwanemu z powództwem o ustalenie, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu, będącego przedmiotem niniejszej sprawy. Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2007r., w sprawie III C 1392/05 Sąd Rejonowy w Poznaniu uwzględnił żądanie pozwu i ustalił, iż powoda E. K. łączy z pozwanym Miastem P. umowa nienazwana, zgodnie, z którą E. K. zobowiązany został do uiszczenia kwoty 664.500.000 starych złotych w zamian za co uzyskał uprawnienie do bezpłatnego zajmowania i użytkowania od dnia 9 lipca 1992 r. przez czas nieokreślony lokal użytkowy. Wyrok tej jest prawomocny.

Pismem z dnia 21 czerwca 2007 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie zawierające wypowiedzenie umowy zawartej w dniu 9 lipca 1992 r. ze skutkiem na dzień 30 września 2009 r. oraz wezwał pozwanego do przekazania lokalu zarządcy nieruchomości. Nadto pozwany wskazał, że niewydanie lokalu w określonym terminie skutkować będzie naliczeniem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 7,07 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

W piśmie z dnia 24 października 2007 r. powód podjął próbę polubownego rozwiązania sprawy i ponownie zwrócił się do pozwanego o wyodrębnienie lokalu oraz nieodpłatne przeniesienie prawa własności wyodrębnionego lokalu. W piśmie z dnia 14 listopada 2007 r. pozwany odmówił zadośćuczynienia roszczeniom powoda.

W piśmie z dnia 10 czerwca 2008 r. pozwany po raz kolejny wezwał powoda do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z ww. lokalu użytkowego w kwocie 9.763,89 zł za okres od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia 30 kwietnia 2008 r., jednak znowu bezskutecznie.

Wobec powyższego pozwany wystąpił przeciwko powodowi E. K. z powództwem o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wyrokiem z dnia 26 października 2011 r., Sądu Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. w sprawie I C 768/09, żądanie Miasta P. zostało w całości uwzględnione. Na skutek apelacji E. K. Sąd Okręgowy w Poznaniu, wyrokiem z dnia 30 marca 2012 r., w sprawie II Ca 253/12 zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oddalił.

W sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym Poznań – Stare Miasto w P. (sygn. akt IX GC 1195/08) z powództwa E. K. przeciwko Miastu P. o zapłatę, powód domagał się kwoty 100.000 zł tytułem utraconego prawa korzystania z lokalu użytkowego. W wyroku z dnia 9 grudnia 2008 r. Sąd oddalił powództwo, a apelacja powoda od tego orzeczenia została oddalona.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2013 r., w sprawie I C 740/12 Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P., nakazał Miastu P. wydanie powodowi E. K. przedmiotowego lokalu użytkowego.

Pozwany wydał lokal powodowi w 2014 r.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości lokalowej według stanu na dzień 20 czerwca 2016 r. i poziomu cen na dzień 5 czerwca 2017 r. wynosi 632.388 zł, zaś wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> tego lokalu to 2.833,28 zł/m<sup>2</sup>.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Wskazał, że w przedmiocie charakteru umowy łączącej strony wypowiedział się wyrokiem z dnia 30 stycznia 2007r., w sprawie III C 1392/05, Sąd Rejonowy w Poznaniu. Przyjęte przez ten Sąd zapatrywania prawne, Sąd Okręgowy w sprawie niniejszej w pełni podzielił. Nie budzi bowiem wątpliwości, że strony zawarły umowę nienazwaną, zgodnie z którą powód zobowiązał się uiścić kwotę 664,5 mln starych złotych w zamian za co uzyskał uprawnienie do bezpłatnego zajmowania i używania przedmiotowego lokalu użytkowego. Okoliczności powyższe wiążą Sąd w niniejszym postępowaniu na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie nie były sporne pomiędzy stronami. Spornym było natomiast, czy z treści umowy z dnia 27 maja 1992 r. wynika obowiązek pozwanego do przeniesienia prawa własności przedmiotowego lokalu na rzecz powoda. Koniecznym było zatem przeprowadzenie wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w umowie z dnia 27 maja 1992r., według reguł z art. 65 k.c. Interpretacja umowy powinna zamierzać do odtworzenia zgodnego zamiaru obu stron, co ma na celu ustalenie, jakiej treści oświadczenia woli były składane przez stronę i czy zostały one przyjęte przez stronę przeciwną. Czynności organu stosującego prawo służące zinterpretowaniu oświadczenia woli składają się zatem z dwóch etapów. Pierwszy polega na ustaleniu, jak strony rozumiały złożone oświadczenie i czy było to rozumienie zgodne (jest to więc raczej ustalanie faktów niż działalność interpretacyjna). Drugi etap następuje wówczas, gdy nie da się ustalić „zgodnego zamiaru stron” i polega na ustaleniu, jakie jest obiektywnie przyjęte znaczenie danego oświadczenia.

W uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie toczącej się między stronami o sygn. akt (...) Sąd wskazał, że stosunek prawny pomiędzy stronami nie wygasł, ani też nie zachodziły podstawy do jego wypowiedzenia, a zatem powód E. K. nie utracił prawa do korzystania z lokalu. Dalej Sąd ten wypowiedział się, że zawierając umowę z dnia 27 maja 1992 r. strony zmierzały do oddania przez pozwanego powodowi przedmiotowego lokalu do bezpłatnego używania przez czas nieoznaczony i to do momentu przeniesienia na powoda własności tego lokalu.

Sąd w sprawie niniejszej, związany jest ustaleniami Sądu Okręgowego w Poznaniu w sprawie (...), iż rzeczywistymi, uzgodnionymi intencjami stron i celem zawartej przez nie umowy było zezwolenie przez pozwanego powodowi na bezpłatne używanie oddanej mu do używania rzeczy, do czasu uregulowania własności lokalu.

Do zawartej przez strony umowy nienazwanej zastosowanie znajdują przepisy regulujące umowę użyczenia. Stosownie zaś do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Zgodnie natomiast z art. 715 k.c. jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

Powyższe prowadzi do wniosku, że uzgodnionym przez strony użytkiem z rzeczy było bezpłatne używanie przez pozwanego lokalu do czasu przeniesienia przez powoda jego własności na pozwanego. Z ustaleń poczynionych w toku postępowania wynika także, że strony nie zawarły umowy, której przedmiotem byłoby przeniesienie na powoda własności lokalu użytkowego. Nie sposób także uznać, że łączący strony stosunek użyczenia wygasł, a nadto, iż zachodziły podstawy do jego wypowiedzenia. Powyższe prowadzi do konkluzji, że powód nie utracił prawa do korzystania z przedmiotowego lokalu, a tym samym pozwany wywiązuje się ze swojego zobowiązania. Lokal bowiem został zwrócony powodowi w 2014r. i nadal znajduje się w jego władaniu.

Zatem niewyrażony wprost w umowie zamiar stron obejmował zezwolenie powodowi na bezpłatne użytkowanie lokalu aż do czasu przeniesienia na niego prawa własności lokalu użytkowego. Strony jednak nigdy nie przystąpiły do realizacji tego celu umowy. Powód, zawierając umowę z pozwanym był przekonany, iż nabywa lokal użytkowy na prawach zbliżonych do własności. W ocenie Sądu takie przekonanie powoda mogło być w pełni uzasadnione, zważywszy, iż wartość wpłaconego przez powoda udziału inwestycyjnego odpowiadała wartości rynkowej tego lokalu w czasie podpisania umowy (1992r.), wpłacona przez powoda kwota służyła sfinansowania budowy lokalu, a nie opłat związanych z jego użytkowaniem.

W umowie z dnia 27 maja 1992 r. brak jest jednak wyrażonego wprost zobowiązania pozwanego do przeniesienia na powoda prawa własności przedmiotowego lokalu, a ponadto została ona zawarta w zwykłej formie pisemnej, a nie w formie aktu notarialnego wymaganej dla ważności umowy przenoszącej własność nieruchomości, czy też umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości zgodnie z treścią art. 158 k.c. Zatem zbyt daleko idąca byłaby taka wykładnia umowy z dnia 27 maja 1992r., która prowadziłaby do wniosku, iż z umowy tej wynika zobowiązanie pozwanego do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na powoda. Takie zobowiązanie bowiem nie wynika z żadnego z postanowień umowy, a strony nie zawarły odrębnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu.

Sąd uznał także, że nie ma podstaw do uwzględnienia powództwa ewentualnego o zapłatę. Powód swoją szkodę ujął jako niezyskanie własności lokalu i argumentował, że pozwany powinien mu zapłacić kwotę odpowiadającą wartości rynkowej lokalu. Skoro umowa stron nie zawiera zobowiązania do przeniesienia własności lokalu, to szkoda w takim ujęciu, jak to przedstawił powód nie powstała. Nie ulega wątpliwości, iż wobec bezskutecznego wypowiedzenia przez pozwanego przedmiotowej umowy i wywiązywania się przez niego z zobowiązania oddania powodowi lokalu użytkowego do bezpłatnego używania, umowa nadal obowiązuje. Dopiero w wypadku gdyby pozwany przestał wywiązywać się ze swojego zobowiązania, to powodowi przysługiwałoby roszczenie o odszkodowanie, niewykluczone, że w wysokości rynkowej wartości lokalu.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Wyrok ten zaskarżył powód w całości, zarzucając:

- naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z treścią zawartej między stronami umowy, a zwłaszcza jej celem poprzez uznanie, że brak jest wyrażonego wprost w umowie zobowiązania pozwanego do przeniesienia na powoda prawa własności przedmiotowego lokalu,
- naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 734 k.c., art. 740 zd. 2 k.c., 750 k.c. oraz art. 158 k.c. poprzez uznanie, że przeniesieniu własności sprzeciwia się brak formy aktu notarialnego, gdy tymczasem strony zawarły umowę fidejucjarnego przeniesienia własności, która takiej formy nie wymaga,
- naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu ustaleń zawartych w wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 23 kwietnia 2009 r. (sygn. akt XGa 64/09) oraz wyroku Sadu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 marca 2012 r. (sygn. akt II Ca 253/12) poprzez dokonanie odmiennych ustaleń odnoszących się do celu zawartej przez strony umowy i nieprawidłowym przyjęciu, że brak jest zobowiązania pozwanego do przeniesienia na powoda własności przedmiotowego lokalu.

Wskazując na te zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie apelacyjnej powód sprecyzował żądanie pozwu w zakresie udziału w częściach wspólnych, wskazując że wynosi on (...).

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, przyjmując je za własne, tym bardziej że nie były one przez skarżącego kwestionowane.

Zarzuty apelacji dotyczą stosowania prawa i koncentrują się na kwestii wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie z dnia 27 maja 1992 r.

Skarżący domaga się, by jej treść interpretować zgodnie z dyrektywami art. 65 § 1 i 2 k.c. (odwołując się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy), jednak przy uwzględnieniu wiążącego charakteru wyroków zapadłych wcześniej w sprawach z udziałem stron, a dotyczących przedmiotowego lokalu użytkowego.

Istotnie, z przepisu art. 365 § 1 k.p.c. wynika związanie Sądu w niniejszej sprawie prawomocnymi orzeczeniami przywołanymi w apelacji powoda (wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 23 kwietnia 2009 r., sygn. akt (...)) oraz wyrokiem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 marca 2012 r. sygn. akt (...)). Moc wiążąca tych orzeczeń w praktyce oznacza, że Sąd obowiązany jest uznać, iż kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie w sprawie rozpatrywanej kształtuje się tak, jak to przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku (por.: wyrok Sądu Najwyższego z 28 marca 2007 r., II CSK 530/06).

Stosując tą zasadę – przywołane Sądy uznały moc wiążącą orzeczenia Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2007 r. (sygn. akt (...)), który jako pierwszy badał istotę łączącego strony stosunku prawnego. Sąd ten ustalił, iż powoda E. K. łączy z pozwanym Miastem P. umowa nienazwana, zgodnie z którą zobowiązany on został do uiszczenia kwoty 664.500.000 starych złotych, w zamian za co uzyskał uprawnienie do bezpłatnego zajmowania i użytkowania, od dnia 9 lipca 1992 r. przez czas nieokreślony, lokal użytkowy. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd ten wskazał, że powód za zapłatą jednorazowego wynagrodzenia nabył prawo do eksploatacji przez czas nieokreślony lokalu użytkowego, a pozwany w zamian za jego udostępnienie uzyskał wynagrodzenie zbliżone do jego rynkowej wartości. Tym samym została zachowana w całości zasada ekwiwalentności świadczeń obu stron zobowiązania wzajemnego.

Sąd Okręgowy w Poznaniu w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r. (w sprawie o odszkodowanie kompensujące brak ekwiwalentności świadczeń na skutek wypowiedzenia umowy przez pozwanego) dokonał nijako uzupełniających ustaleń i wniosków. Uznając związanie Sądu wyrokiem z dnia 30 stycznia 2007 r. co do charakteru prawnego umowy, stwierdził że konieczne jest jeszcze przeprowadzenie wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony – odnośnie skutku, jaki zamierzały osiągnąć w chwili zawarcia umowy. Badając cel umowy w rozumieniu funkcji, jaką strony wyznaczają danej czynności prawnej, Sąd uznał, że strony zmierzały do oddania przez pozwanego powodowi przedmiotowego lokalu do bezpłatnego używania przez czas nieoznaczony i to do momentu przeniesienia na powoda własności tego lokalu. Z kolei okoliczność oddania przez pozwanego lokalu do bezpłatnego używania pozwalała na uznanie, że do tego konkretnie uzgodnienia zastosowanie znajdowały przepisy regulujące umowę użyczenia – art. 710 i nast. k.c. Sąd ten wskazał przy tym wyraźnie, że „umowa o zastępcze pełnienie funkcji inwestora” nie przewidywała przeniesienia własności lokalu na rzecz powoda, a nawet gdyby przewidywała, to wobec braku jej zawarcia w formie aktu notarialnego – stosowanie do wymogu art. 158 k.c. - nie wywołałaby zamierzonych skutków. W konkluzji Sąd uznał, że stosunek wiążący strony procesu nie wygasł, ani też nie zachodziły podstawy do jego wypowiedzenia.

Kolejno przywołany przez powoda wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 30 marca 2012 r. (w sprawie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu) jest wynikiem podzielenia przytoczonych ustaleń i ocen, przy uznaniu ich mocy wiążącej w świetle art. 365 § 1 k.p.c.

W procesie niniejszym powód, mimo że uznaje prejudycjalny charakter wcześniej wydanych orzeczeń, co do istoty i celu zawartej umowy, to próbuje jej przydać nowy charakter i wyprowadzić z niej odmienne, po części wnioski.

Cel umowy jakim miało być – oddanie przez pozwanego powodowi przedmiotowego lokalu do bezpłatnego używania przez czas nieoznaczony i to do momentu przeniesienia na powoda własności tego lokalu, nie oznacza, jak chciałby tego skarżący, że umowa kreowała po stronie pozwanego obowiązek przeniesienia na jego rzecz własności lokalu. Stanowisko to zresztą zostało wprost wyrażone przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r. Sformułowanie „do momentu przeniesienia na powoda własności lokalu” odnieść zatem należy do chwili zawarcia umowy w drodze dobrowolnego działania stron, jako aktu ich zgodnej, nieprzymuszonej woli, nie zaś realizacji umownego zobowiązania.

O tym, że podobnie rozumiał treść umowy sam powód, może świadczyć fakt, że pierwotnie – w dniu 3 marca 2005 r. - wystąpił do Prezydenta Miasta P. o rozważenie możliwości przeniesienia na niego własności przedmiotowego lokalu. Jego pismo nie miało zatem charakteru żądania, realizacji roszczenia, a zwykłej prośby.

Brak też podstaw, by wbrew wcześniejszej i wiążącej kwalifikacji czynności prawnej – jako umowa nienazwana, z elementami umowy użyczenia – traktować ją jako umowę fidejucjarnego przeniesienia własności.

Taka wykładnia umowy z dnia 27 maja 1992 r. nie ma też merytorycznego uzasadnienia. Wprawdzie z umowy fidejucjarnego nabycia nieruchomości bezpośrednio wynika jedynie obowiązek nabycia nieruchomości przez zleceniobiorcę. Następcze zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości na dającego zlecenie na każde jego żądanie, to obowiązek ustawowy, ponieważ przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia uzyskał, w tym także w imieniu własnym (art. 740 zd. 2 k.c.). Nie ma zatem potrzeby zamieszczenia klauzuli zobowiązującej przyjmującego zlecenie do przeniesienia na dającego zlecenie własności nieruchomości nabytej dla tego ostatniego. W razie zaś niewykonania tego obowiązku dającemu zlecenie przysługuje roszczenie o wydanie mu uzyskanych korzyści (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r., IV CK 131/02, Lex nr 157304, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2014 r., II CSK 264/13, Lex nr 1458820)

Nie mniej jednak z treści umowy zlecenia, obejmującej fidejucjarne nabycie nieruchomości, musi wynikać wprost obowiązek nabycia przez zleceniobiorcę nieruchomości, tzn. to że jedna strona zleca drugiej nabycie własności nieruchomości, a druga to zlecenie przyjmuje. Takich elementów badana umowa tymczasem nie zawiera. Nie wynika z niej przecież, by Miasto P. miało obowiązek ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i przeniesienia jej na powoda lub tylko ustanowienia odrębnej własności lokalu. Wprost wyrażone tam zostało jedynie zobowiązanie do wybudowania lokalu i przekazania go zamawiającemu powodowi.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, analizując zobowiązania stron, nie sposób abstrahować od postanowień Uchwały nr 11 Rady Ministrów z dnia 11 lutego 1983 r. w sprawie ogólnych warunków umów o prace projektowe w budownictwie oraz o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych, do których umowa stron się odwołuje.

Z § 2 ust. 1 Załącznika nr 2 do tych Warunków, zatytułowanego Ogólne warunki umów o wykonanie inwestycji, robót i remontów budowlanych, wynika, że przez umowę o wykonanie inwestycji budowlanych robót lub robót budowlanych wykonawca zobowiązuje się oddać przedmiot umowy a zamawiający do dokonania określonych przez właściwe przepisy lub umowę czynności związanych z przygotowaniem wykonania przedmiotu umowy, odebrania przedmiotu umowy i zapłaty wynagrodzenia.

Z § 18 ust. 1 i 4 Załącznika nr 2 wynika natomiast, że odbiór ma na celu ostateczne przekazanie zamawiającemu ustalonego w umowie przedmiotu i może on być połączony z przekazaniem użytkownikowi przez zamawiającego przedmiotu odbioru do eksploatacji (użytkowania).

Stąd nie sposób przyjmować, by umowa przewidywała dla pozwanego dalej idące zobowiązanie niż właśnie przekazanie powodowi wybudowanego obiektu do eksploatacji.

Umowy stron nie można zatem kwalifikować jako fidejucjarnego przeniesienia własności nieruchomości. Stąd roszczenie powoda nie może mieć podstawy w art. 740 zd. 2 k.c.

Trafnie też Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do uwzględnienia żądania ewentualnego o zapłatę odszkodowania. Skoro bowiem powód swoją szkodę ujął jako niezyskanie własności lokalu i argumentował, że pozwany powinien mu zapłacić kwotę odpowiadającą jego wartości rynkowej, a umowa stron nie zawiera zobowiązania do przeniesienia na niego własności lokalu, to o powstaniu tak opisanej szkody nie może być mowy.

Uwagę zwraca dodatkowo, że wpłaty uiszczone przez powoda zostały skalkulowane w oparciu o metraż powierzchni użytkowej lokalu, stąd trudno przyjmować, że stanowiły one odpowiednik ówczesnej wartości lokalu wraz z udziałem w

gruncie. Żądanie pozwu obejmuje natomiast zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokalu wraz z przynależnym udziałem w gruncie.

W tym stanie rzeczy bezzasadną apelację powoda należało oddalić, a to na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z uwzględnieniem, że powód, również ze względu na przebieg rokowań do umowy, mógł mieć, także na tym etapie procesu, przeświadczenie o zasadności swojego roszczenia. Z tego też powodu – na podstawie art. 102 k.p.c. - obciążono go tylko połową kosztów zastępstwa procesowego wygrywającego spór pozwanego, wynikających z § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.) to jest kwotą 4.050 zł.

SSA Małgorzata Kaźmierczak SSA Mikołaj Tomaszewski SSA Ewa Staniszevska

--	--	--