

Sygnatura akt II Ca 1568/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)

Sędziowie: SO Agnieszka Cholewa-Kuchta

SO Krzysztof Wąsik

Protokolant sądowy: Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko J. K. i D. C.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej D. C.

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Nowej Huty w Krakowie

z dnia 13 marca 2014 r., sygnatura akt I C 3707/13/N

oddala apelację.

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie nakazał pozwanym, J. K. i D. C., opróżnienie z rzeczy i wydanie stronie powodowej, Gminie Miejskiej K., lokalu mieszkalny nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. (pkt I), orzekł o kosztach postępowania (pkt II) i oddalił wniosek strony powodowej o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności (pkt III).

Sąd Rejonowy – uznając okoliczności sprawy za bezsporne między stronami – wskazał, że E. K., po którym spadek po połowie nabyli pozwani, zmarł w dniu (...)r. jako najemca opisanego wyżej lokalu. Na podstawie decyzji (...)Dzielnicy K.N.Huta z dnia 16 grudnia 1988 r. postanowiono sprzedać sporny lokal E. K.. W dniu 23 stycznia 1989 r. E. K. uiszczył na rachunek bankowy o nr (...) (inny niż rachunek wskazany w decyzji) kwotę 1 044 112 zł. Wezwaniami z dnia 23 maja 1989 r. i 19 lipca 1990 r. E. K. został wezwany do stawiennictwa w Państwowym Biurze Notarialnym celem zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, jednakże do zawarcia umowy nie doszło. W kolejnych pismach z 2006, 2007 i 2009 r. strona powodowa informowała E. K., a potem także pozwanych, iż nie może potwierdzić wpłaty wskazanej wyżej kwoty na konto Urzędu Miasta, wobec czego nie może dokonać jej zwrotu. Odmówiła także zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy – opierając się na treści art. 222 § 1 k.c. – uznał, że pozwani zajmują lokal bez tytułu prawnego. Wskazał bowiem na niezasadność zarzutu zatrzymania zgłoszonego przez pozwanych w oparciu o przepis art. 496 k.c. z uwagi na brak dokonania przez stronę powodową zwrotu kwoty wpłaconej w 1989 r. przez E. K.. Sąd pierwszej instancji uznał po pierwsze, że pozwani nie wykazali, by spadkodawca uiścił wskazaną kwotę na rzecz strony powodowej. Jednocześnie Sąd oddalił wniosek dowodowy o przeprowadzenie wywiadu w (...) w celu ustalenia, kto w 1988 r. był posiadaczem rachunku bankowego, na który E. K. wpłacił pieniądze. Niezależnie od powyższego, Sąd Rejonowy uznał, że realizacja prawa zatrzymania nie mogła być skuteczna, skoro dyspozycja przepisu art. 496 k.c. odwołuje się do odstąpienia od umowy, zaś w sprawie nie doszło do odstąpienia od umowy, lecz do braku zawarcia umowy z uwagi na niestawiennictwo E. K..

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana D. C.. Zarzuciła mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 496 k.c., poprzez jego niezastosowanie i błędną interpretację polegającą na uznaniu, że z przypadku niezawarcia przez najemcę umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nie doszło do odstąpienia od umowy. Skarżąca zarzuciła także naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 231 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd Rejonowy ustalił, że E. K. wpłacił kwotę ustaloną decyzją, a ponadto art. 232 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z wywiadu w (...)

Wskazując na powyższe zarzuty strona skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez odroczenie obowiązku określonego w pkt. I do czasu zwrotu przez stronę powodową otrzymanego świadczenia pieniężnego i zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi R. do ponownego rozpoznania.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje.***

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż – jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy – stan faktyczny w sprawie był między stronami niesporny, poza okolicznością, czy strona powodowa w 1989 r. otrzymała od E. K. opisaną wyżej sumę. Wbrew twierdzeniom skarżącej ustalenia takiego nie można było wyprowadzić na podstawie art. 231 k.p.c. z samego tylko faktu, iż ówczesny najemca dokonał wpłaty pieniędzy na rachunek bankowy o nr (...), co nie było kwestionowane. Numer tego rachunku różnił się bowiem od rachunku podanego w decyzji z dnia 16 grudnia 1988 r., zaś strona powodowa zaprzecza, by sumę otrzymała. Należy jednak uznać, że okoliczność, czy posiadaczem rachunku, na który dokonano wpłaty była strona powodowa – z przyczyn podanych poniżej – nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Tymczasem zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mogą być wyłącznie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Zatem oddalenie przez Sąd Rejonowy wniosku o przeprowadzenie wywiadu w (...) należy uznać za prawidłowe.

Stosownie do treści art. 496 k.c., na który powoływali się pozwani zgłaszając zarzut zatrzymania, jeżeli skutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot. Z powyższego wynika, że prawo zatrzymania przysługuje w razie, gdy – po pierwsze – strony zawarły umowę, od której następnie odstąpiono, a po drugie, gdy na skutek odstąpienia od umowy wzajemnej obie strony mają obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń. Jasne jest zatem, że – aby prawo zatrzymania przysługiwało – oba podlegające zwrotowi świadczenia muszą wynikać z pierwotnej umowy, od której następnie odstąpiono. Dopóki bowiem umowa wiąże strony, świadczenia te są ze sobą powiązane jako świadczenia ekwiwalentne. Po odstąpieniu od niej świadczenia stają się od siebie niezależne, z uwagi jednak na ich pierwotne powiązanie ustawodawca utrzymuje ich związek poprzez zagwarantowanie prawa zatrzymania jednego ze świadczeń do czasu zaoferowania drugiego. Jeśli natomiast świadczenie należne od jednej ze stron było objęte umową wzajemną, zaś świadczenie należne od drugiej strony z takiej umowy nie wynika, prawo zatrzymania nie przysługuje.

W sprawie poza sporem pozostaje okoliczność, iż na skutek rozpoznania podania E. K. doszło do wydania przez stronę powodową decyzji zawierającej postanowienie o sprzedaży spornego lokalu E. K. jako jego najemcy. Zgodnie bowiem z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości w brzmieniu obowiązującym w chwili wydania decyzji (Dz.U. z 1988 r. Nr 24, poz. 170), zawarcie umowy o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste lub umowy sprzedaży nieruchomości państwowej miało poprzedzać wydanie przez terenowy organ administracji państwowej decyzji określającej osobę nabywcy oraz przedmiot zbycia. Jednocześnie z treści decyzji wynikało, że umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego o skutku zobowiązująco-rozporządzającym (art. 158 k.c.) winna zostać zawarta w terminie 22 miesięcy od daty, kiedy decyzja stanie się ostateczna, zaś niestawiennictwo najemcy we wskazanym terminie miało skutkować wygaśnięciem decyzji jako bezprzedmiotowej. Rację należy zatem przyznać Sądowi Rejonowemu, iż wobec niestawiennictwa najemcy w Państwowym Biurze Notarialnym nie doszło do zawarcia między stronami żadnej umowy, co przesądza o braku możliwości powoływania się przez pozwanych na przepis art. 496 k.c. Nie sposób bowiem uznać, że samo wydanie decyzji poprzedzone podaniem E. K. o przeniesienie na jego rzecz własności spornego lokalu oraz późniejsza wpłata przez najemcę kwoty określonej w decyzji na poczet ceny (na co powołują się pozwani) prowadziły w istocie do powstania między stronami cywilnoprawnego stosunku zobowiązaniowego, w szczególności do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, od której następnie najemca odstąpił poprzez brak przystąpienia do umowy przyrzeczonej. Jest oczywiście możliwe zawarcie takiej umowy w sposób dorozumiany. Jednakże o ile w działaniu najemcy woli zawarcia takiej można się dopatrywać, o tyle po stronie organu trudno taką wolę dostrzec. Zgodnie bowiem z art. 65 § 1 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Trudno zaś w wydaniu decyzji administracyjnej dopatrywać się złożenia przez organ oświadczenia woli o charakterze cywilnoprawnym.

Nawet jednak, gdyby uznać, że strony w sposób dorozumiany zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej, to i tak zastosowanie regulacji z art. 496 k.c. w niniejszej sprawie byłoby wyłączone. Należy bowiem zauważyć, że o ile świadczenie pieniężne dokonane przez najemcę – jak twierdzą pozwani – na rzecz strony powodowej na poczet ceny sprzedaży wynikałoby z umowy przedwstępnej, od której najemca odstąpił, o tyle świadczenie ekwiwalentne Gminy, wynikające z tejże umowy, miałyby polegać na złożeniu oświadczenia o wyodrębnieniu lokalu i przeniesieniu jego własności na rzecz najemcy. Świadczenie Gminy, wynikające z umowy przedwstępnej, nie miałyby natomiast w żadnym razie polegać na wydaniu lokalu najemcy w posiadanie. Okoliczność, że E. K. zajmował lokal zarówno przed zawarciem tej umowy, jak i po jej zawarciu, wynikała wyłącznie z faktu, że był jego najemcą. Zatem świadczenia, na których ekwiwalentność powołują się pozwani podnosząc zarzut zatrzymania (zwrot pieniędzy przez stronę powodową i zwrot nieruchomości przez spadkobierców najemcy) nie mogą zostać uznane za wzajemne w rozumieniu art. 496 k.c. Przy założeniu, że do zawarcia umowy przedwstępnej w ogóle doszło, tylko obowiązek zwrotu pieniędzy najemcy, a obecnie pozwany, wynikałby wprost z odstąpienia od tej umowy. Z kolei obowiązek wydania lokalu przez pozwanych nie wynikał bynajmniej z odstąpienia od niej, lecz – jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy – z przepisu art. 222 § 1 k.c., co było związane z wygaśnięciem stosunku najmu na skutek śmierci E. K.. To zaś wyklucza powoływanie się w sprawie na przepis art. 496 k.c., czyniąc automatycznie zbędnym czynienie ustaleń w kwestii, czy strona powodowa otrzymała od E. K. sporną sumę pieniędzy.

Na marginesie należy wskazać, że uprawnienie pozwanych do zatrzymania lokalu nie może być również wywodzone z treści przepisu art. 461 § 1 k.c., zgodnie z którym zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną. Jasne jest bowiem, że przysługujące pozwany ewentualnie roszczenia pieniężne wobec powodowej Gminy nie wynikają ze wskazanych wyżej źródeł.

Z przedstawionych względów – na podstawie art. 385 k.p.c. – Sąd Okręgowy oddalił apelację.