

Sygnatura akt II Ca 2086/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Nowak (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Katarzyna Serafin-Tabor SO Agnieszka Cholewa-Kuchta

Protokolant: protokolant sądowy Małgorzata Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. K. i P. K.

przeciwko (...)w K.

o ustalenie

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Podgórze w Krakowie

z dnia 22 czerwca 2016 r., sygnatura akt I C 837/15/P

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddała powództwa w całości i zasądza solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 137 zł (sto trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- zasądza od solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 150 zł (sto pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Agnieszka Cholewa – Kuchta SSO Anna Nowak SSO Katarzyna Serafin – Tabor

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 grudnia 2016 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie w punkcie I. oddalił powództwo o ustalenie istnienia prawa polegającego na tym, że współwłaściciele nieruchomości składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), zawarli per facta concludentia nie podlegający wypowiedzeniu podział do korzystania polegający na prawie każdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą nr (...), do wyłącznego korzystania z wydzielonego ogródka przylegającego do

niniejszego lokalu, a położonego na nieruchomości wspólnej; w punkcie II. ustalił istnienie pomiędzy powodami H. K. i P. K., jako właścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K., objętego księgą wieczystą nr (...), a stroną pozwaną (...), prawa obligacyjnego polegającego na tym, że (...) przyznała każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K., objętego księgą wieczystą nr (...), na czas nieograniczony, bez możliwości wypowiedzenia, prawo do korzystania - z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli - z wydzielonego ogródka przylegającego do tego lokalu, a położonego na nieruchomości składającej się z działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), za wynagrodzeniem, które zostało uiszczone; a w punkcie III. koszty postępowania wzajemnie zniósł.

Wyrok ten zapadł w następującym stanie faktycznym.

Za bezsporne Sąd Rejonowy przyjął, że powodowie są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą nr (...). Lokal mieszkalny powoda znajduje się na parterze, posiada drzwi prowadzące bezpośrednio na zewnątrz budynku, do tzw. ogródka. Ogródki położone są na części wspólnej nieruchomości – działki nr (...). Powód korzysta z ogródka przylegającego do jego mieszkania. Powód nie zawarł ze stroną pozwaną umowy najmu tego ogródka. Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że strony dnia 9 października 1998 roku zawarły umowę o sfinansowanie kosztów budowy mieszkania własnościowego. Strona pozwana zobowiązała się do wybudowania budynku mieszkalnego w zespole mieszkaniowym w rejonie ul. (...) w K., a po jego wybudowaniu do przydzielenia powodowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...). W § 2 ust. 1 tej umowy znalazł się zapis, iż „mieszkanie nie posiada balkonu, posiada (...) zejście do wydzielonego ogródka użytkowanego wyłącznie przez Nabywcę”. W projekcie wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych położonych w rejonie ulic B., o którym powód został powiadomiony pismem z dnia 24 lutego 2003 roku, brak było zapisu o prawie powoda do wyłącznego korzystania z ogródka znajdującego się przy lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...). W konsekwencji, pismem z dnia 18 marca 2003 roku powód zgłosił stosowne zastrzeżenie i uzależnił akceptację w/w projektu uchwały od uwzględnienia prawa osób zamieszkujących na parterze do przydomowych ogródków. Podobne stanowisko wyraził w piśmie z dnia 4 kwietnia 2003 roku. Strona pozwana pismem z dnia 25 marca 2003 roku poinformowała powoda, że nie ma możliwości uwzględnienia w zapisach uchwały jego wniosku o uwzględnienie praw do przydomowych ogródków osób zajmujących mieszkania na parterze, lecz – co istotne - wskazała także, że prawo wyłącznego korzystania z ogródka znajdującego się przy jego mieszkaniu gwarantuje umowa o sfinansowanie kosztów budowy mieszkania zawarta 9 października 1998 roku. Z kolei w piśmie z dnia 14 kwietnia 2003 roku strona pozwana wskazała, że w/w uchwała została przygotowana w oparciu o ustawę o własności lokali, a zgodnie z zawartą w niej definicją lokalu ogródek nie może stanowić pomieszczenia przynależnego; nadto wyjaśniła powodowi, że spółdzielnia może wnioskować o umieszczenie w akcie notarialnym klauzuli o prawie wyłącznego korzystania z przedmiotowego ogródka, w myśl umowy zawartej w dniu 9 października 1998 roku. W dniu 5 czerwca 2003 roku pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości B.. W uchwale nie uregulowano kwestii korzystania z ogródków. Powodowie nie zaskarżyli powyższej uchwały. Pismem z dnia 3 września 2007 roku powód poinformował Spółdzielnię, że chce ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) wraz z prawem do wyłącznego korzystania z wydzielonego ogródka, co w jego opinii wynika z odrębnej umowy i został potwierdzone pismem z dnia 14 kwietnia 2003 roku. W odpowiedzi strona pozwana wskazała, że na powoda nie zostanie przeniesione prawo własności ogródka, gdyż ogródek nie stanowi pomieszczenia przynależnego, jest nieruchomością wspólną, zaś sposób korzystania z niego zostanie uregulowany odrębną umową. Dnia 8 listopada 2007 roku strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności. W akcie notarialnym powodowie oświadczyli, że przedmiotowy lokal nie posiada balkonu, ale posiada zejście prowadzące bezpośrednio do ogródka użytkowanego wyłącznie przez nabywców lokalu. Z kolei przedstawicielki pozwanej oświadczyły, że bez zgody pozostałych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości (...)nie może zapewnić małżonkom K. prawa do wyłącznego korzystania z ogródka przylegającego do ich lokalu mieszkalnego. Zgodnie z regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą uchwałą nr(...) z dnia 2 października 2008 roku użytkownicy lokali mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków w zespole (...) – R., w tym w szczególności członkowie, których umowy o finansowanie kosztów budowy mieszkań zawierały klauzulę o możliwości używania przyległych do ich mieszkań ogródków, w dalszym ciągu zachowują to uprawnienie.

Uprawnienie to jest nieodpłatne i przysługuje każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego lub osobie, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Regulamin ten Rada Nadzorcza uchylila uchwałą nr (...) z dnia 30 listopada 2011 roku Strona pozwana pismem z dnia 20 lutego 2012 roku bezskutecznie wezwała powoda do zapłaty z tytułu korzystania z ogródka przyległego do lokalu mieszkalnego za grudzień 2011 roku i styczeń 2012 roku. Z kolei pismem z dnia 15 maja 2014 roku wezwała powodów m. in. do wydania ogródka znajdującego się w ich wyłącznym posiadaniu. Pismem z dnia 23 czerwca 2014 roku powodowie odmówili wydania ogródka i zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania. Powództwo strony pozwanej przeciwko powodom o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z wydzielonego ogródka (przylegającego do lokalu stanowiącego ich własność) z dnia 7 maja 2012 roku zostało w całości oddalone, podobnie jak jej powództwo z dnia 15 maja 2014 r. o dopuszczenie do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości. Właściciele mieszkań znajdujących się na parterze budynku nr (...), do których przylegają wydzielone ogródki, nabywali je właśnie jako mieszkania z ogródkiem. Byli oni zapewniani o tym, że do ich mieszkań przynależy ogródek na wyłączność. Miara atrakcyjności mieszkań położonych na parterze było właśnie to, że posiadały one takowy ogródek. Cena tych mieszkań uwzględniała także fakt, że mają one dostęp do ogródka. Co więcej, to na właścicielach tych mieszkań ciążył i ciąży obowiązek dbania o przynależne do ich mieszkań ogródki – samodzielnie je pielęgnują i aranżują. Spółdzielnia wybudowała jedynie zejścia z mieszkań do ogródków oraz otoczyła ogródki niskim płotkiem, oddzielając przynależne do mieszkań ogródki od siebie nawzajem i od części wspólnej. Dodatkowo, w granicy z częścią wspólną (...)posadziła tuje.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o treść dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony i nie wzbudziła także wątpliwości Sądu. Nadto Sąd I instancji posłużył się także zeznaniami świadków oraz stron, które zostały uznane za wiarygodne i logiczne, a nadto uzupełniające się wzajemnie w spójną całość. Sąd pominął zeznania świadka M. G. (k. 189-190), jako że nie zawierają one informacji istotnych dla rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy skazał, że źródłem sporu między stronami była interpretacja § 2 ust. 1 tiret dwunasty umowy o sfinansowanie kosztów budowy mieszkania własnościowego, zawartej między stronami w dniu 9 października 1998 roku. Sąd I instancji wskazał, że treść pism (...)z dnia 25 marca 2003 roku (k. 61) oraz z dnia 14 kwietnia 2003 roku (k. 63) świadczy o tym, że strona pozwana uznawała prawo do korzystania przez powoda z przydomowego ogródka. Co więcej, za podstawę tego prawa uważała właśnie umowę o sfinansowanie kosztów budowy mieszkania własnościowego. Za powyższym przemawia również to, że (...)w taki sposób rozgraniczyła ogródki przylegające do mieszkań na parterze od części wspólnej, że zasadniczo jedynie mieszkańcy lokalu bezpośrednio przylegającego do konkretnego ogródka mają fizyczną możliwość korzystania z niego. Nie bez znaczenia jest też fakt, że z przyznanym udogodnieniem w postaci prywatnego ogródka związane były wyższe koszty zakupu mieszkania. Wobec tego nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że strony umowy o sfinansowanie kosztów budowy mieszkania własnościowego przyznały powodowi prawo do wyłącznego korzystania z ogródka przyległego do mieszkania położonego przy ul. (...). Wskazał na stanowisko sądów wyrażone w uzasadnieniach rozstrzygnięć, jakie zapadły w innych sprawach pomiędzy powodami a stroną pozwaną. W uzasadnieniu wyroku oddalającego w całości powództwo o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z wydzielonego ogródka wskazano, że (obecni) powodowie w oparciu o umowę o sfinansowanie kosztów mieli prawo do samodzielnego użytkowania ogródka z wyłączeniem korzystania przez innych współwłaścicieli (k. 88). Podobnie, w uzasadnieniu rozstrzygnięcia w sprawie o dopuszczenie do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości, oddalając powództwo strony pozwanej, Sąd wskazał iż w umowie o wybudowanie lokalu powódka ((...)) zobowiązała się do tego, że pozwani (obecnie powodowie) będą mogli w sposób wyłączny korzystać z ogródka położonego przy ich mieszkaniu. W ocenie tego Sądu umowa ta ma charakter nienazwany, zbliżony do umowy najmu, nie można jej wypowiedzieć, zaś dający rzeczy do używania nie może żądać zapłaty czynszu (k. 93). Powodowie domagali się w pierwszej kolejności ustalenia, że źródłem ich prawa do wyłącznego korzystania z przydomowego ogródka jest podział quoad usum (do jakiego doszło w sposób konkludentny wraz z zawarciem w 2007 roku umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności), ewentualnie stosunek obligacyjny oparty o postanowienia umowy z 1998 roku. Jednakże przed przystąpieniem do analizy zasadności poszczególnych żądań pozwu Sąd I instancji rozstrzygnął pozytywnie kwestię legitymacji procesowej strony pozwanej. Następnie stwierdził, że żądanie ustalenia prawa polegającego na

tym, że współwłaściciele nieruchomości działki nr (...) zawarli per facta concludentia nie podlegający wypowiedzeniu podział do korzystania polegający na prawie kaźdoczesnego właściciela lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) do wyłącznego korzystania z wydzielonego ogródka przylegającego do niniejszego lokalu, a położonego na nieruchomości wspólnej, bez prawa pobierania czynszu tytułem wyłącznego korzystania z ogródka (ewentualnie z prawem pobierania takiego czynszu) nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z art. 206 k.c. kaźdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Podział quoad usum polega zaś na umownym przyznaniu wszystkim lub niektórym ze współwłaścicieli uprawnienia do korzystania z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z określonych części nieruchomości wspólnej. W niniejszej sprawie byłoby to przyznanie właścicielom mieszkań znajdujących się na parterze prawa do wyłącznego korzystania z wydzielonych ogródków, które przylegają do ich lokali. Umowa może być zawarta ustnie, pisemnie, lub w sposób dorozumiany. Dokonanie takiego podziału nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze zobowiązaniowej. Istotne jest przy tym, że podziału quoad usum mogą dokonać jedynie współwłaściciele nieruchomości lub jej użytkownicy wieczysti. Okoliczność czy dokonanie podziału quoad usum stanowi czynność przekraczającą zakres zarządu rzeczą wspólną, wymagającą zgody wszystkich właścicieli (art. 199 zdanie pierwsze k.c.), czy też czynność zwykłego zarządu, co wymaga zgody większości współwłaścicieli (art. 201 zdanie pierwsze k.c.) jest kwestią sporną (por.: G. Karaszewski, Komentarz do art. 199 Kodeksu cywilnego, dostęp: LexOmega). Tymczasem strona pozwana podnosiła, że skoro do czasu ustanowienia odrębnej własności lokalu powodowie nie byli ani właścicielami, ani współużytkownikami wieczystymi nieruchomości, to nie mogli zawrzeć ze (...)czy pozostałymi użytkownikami umowy o podział nieruchomości do korzystania (k. 202-203). Argument ten jest chybiony wobec wyraźnego wskazania przez powodów, że w ich opinii do podziału nieruchomości do korzystania dojść miało w sposób dorozumiany nie przed, ale wraz zawarciem przez nich i (...)umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, co miało miejsce 8 listopada 2007 roku. Jednakże zważyć należy, że gdyby istotnie intencją stron powyższej umowy było ustanowienie podziału nieruchomości do korzystania w drodze umowy quoad usum, to niewątpliwie znalazłoby to bezpośrednie odzwierciedlenie w jej treści. Takich postanowień brak jest jednak w powyższej umowie. Wobec tego, Sąd orzekł jak w punkcie I. wyroku. W ocenie Sądu Rejonowego celowym jest jednak odniesienie się do kilku argumentów strony pozwanej dotyczących podziału quoad usum. Strona ta wskazała bowiem, że od chwili wyodrębnienia pierwszych lokali sposób korzystania z ogródków był uregulowany w uchwale Rady Nadzorczej nr (...) i to z niej wynikało prawo do używania ogródka (k. 111). Tymczasem z treści tej uchwały wynika, że nie kreuje ona nowych praw, ale potwierdza jedynie te już istniejące (k. 95). Co więcej, strona pozwana podkreśliła, że sprzeciw części współwłaścicieli nie godzących się na wyłączenie i nieodpłatne korzystanie z ogródków doprowadził do uchylenia wspomnianej uchwały, co w jej opinii wyklucza przyjęcie, że doszło do zawarcia umowy o podział nieruchomości do korzystania. Do jej zawarcia konieczna byłaby zgoda wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, jako że jest to czynność przekraczająca zwykły zarząd (k. 112). Jednakże skoro do uchylenia wspomnianej uchwały doszło po kilku latach od daty ewentualnego konkludentnego dokonania podziału quoad usum, to okoliczność ta nie może mieć znaczenia dla wnioskowania o wcześniejszym dokonaniu podziału. Co prawda strona pozwana argumentowała także, że skoro sam powód w korespondencji ze stroną pozwaną wskazywał na konieczność uregulowania kwestii ogródka, to powodowie mieli świadomość, że nie dysponują tytułem prawnym do wyłącznego korzystania z tej części nieruchomości wspólnej (k. 110). W ocenie Sądu I instancji stwierdzenie takie stanowi nadinterpretację. Powodowie we wspomnianej korespondencji domagali się bowiem respektowania prawa wywodzonego z umowy jaką strony zawarły w 1998 roku. Ich stanowisko jest zatem wyrazem chęci uzyskania ostatecznego potwierdzenia jego istnienia. Zasadnym jest żądanie powodów ustalenia istnienia prawa polegającego na tym, że strona pozwana przyznała kaźdemu właścicielowi lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), na czas nieograniczony, bez możliwości wypowiedzenia, prawo do korzystania z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z wydzielonego ogródka przylegającego do niniejszego lokalu, a położonego na działce nr (...) bez prawa pobierania czynszu tytułem wyłącznego korzystania z ogródka. W ocenie Sądu Rejonowego umowa z dnia 9 października 1998 roku o sfinansowanie kosztów budowy mieszkania własnościowego przyznała powodom prawo do wyłącznego korzystania z ogródka przylegającego do mieszkania. Prawo obligacyjne przyznane powodom nie jest ograniczone czasowo, gdyż takie ograniczenie nie zostało wysłowione we wspomnianym § 2 umowy z dnia 9 października 1998 roku (k. 54-59). Z takich samych powodów prawo to nie podlega wypowiedzeniu. Regulamin w sprawie zasad używania ogródków w

(...) z 2 października 2008 roku (k. 95) jedynie to potwierdził – brak w nim jakichkolwiek informacji o terminie, na jaki prawo przysługuje, bądź też możliwości jego wypowiedzenia. Jego odpłatność wynika zaś z faktu, że - co ustalono powyżej - strony uwzględniły wynagrodzenie za to prawo w cenie lokalu mieszkalnego do którego przynależy wydzielony ogródek. W niniejszej sprawie cena lokalu, a zarazem wynagrodzenie za przyznane prawo, została już uiszczona, a zatem w wyroku nie ustalono na rzecz strony pozwanej żadnego wynagrodzenia z tego tytułu. Należy zauważyć, § 1 ust. 2 powyższego regulaminu, mówiący o nieodpłatności prawa używania ogródków, potwierdzał jedynie stan rzeczy istniejący w chwili jego uchwalenia – należność z tytułu przyznanego prawa została już uwzględniona w cenie nabycia lokalu. Co więcej, w związku z treścią § 2 ust. 1 regulaminu strony potwierdziły okoliczność, że prawo obligacyjne wynikające z umowy zawartej dnia 8 października 1998 roku dotyczy kaźdoczesnego właściciela lokalu położonego przy ul. (...). Tym samym Sąd uwzględnił tę okoliczność przy wyrokowaniu, a także ustalił istnienie takiego prawa także w stosunku do powódki (która nie była stroną umowy z 1998 roku, ale stała się współwłaścicielką mieszkania w oparciu o umowę z 2007 roku). Zdaniem Sądu I instancji istnienie pomiędzy stronami niewypowiadalnej umowy o charakterze bezterminowym nie sprzeciwia się treści art. 365⁽¹⁾ k. c. Ze względu na treść regulacji prawnej dotyczącej lokali mieszkalnych strony nie miały możliwości wykreowania instytucji, która w sposób skuteczny zapewniłaby, że prawo przyznane nabywcy lokalu do wyłącznego korzystania z ogródka, z którym związana jest wyższa kwota nabycia mieszkania, będzie prawem trwałym w tym sensie, że nie zostanie zniweczone w wyniku sąsiedzkich niesnasek. W związku z tym, sprzecznym z zasadami współżycia społecznego byłoby kreowanie przez strony stosunku zobowiązaniowego o charakterze trwałym, ale wypowiedzalnego. Takie ustalenie stosunku pomiędzy powodami a stroną pozwaną stanowiłoby przez stronę pozwaną nadużycie prawa wynikającego z normy art. 365⁽¹⁾ k. c. W związku z ustaleniem, że prawo przyznane powodom ma charakter nieograniczony czasowo i nie jest możliwe jego wypowiedzenie, nie sposób uznać, że stosunek prawny pomiędzy powodami a stroną pozwaną wygasł przez jakiegokolwiek działania strony pozwanej. Z tego samego powodu w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z 8 listopada 2007 roku nie było konieczne zamieszczenie bezpośredniego odniesienia do istnienia tego prawa, a tym bardziej uzależnianie zapewnienia go przez (...)od zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości (k. 74-75). W tym stanie rzeczy chybiony jest argument strony pozwanej, że nawet gdyby uznać, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy nienazwanej zbliżonej do najmu, to umowa taka wygasa na skutek wypowiedzenia wobec uchylecia regulaminu uchwałą Rady Nadzorczej, a w każdym razie niezwłocznie po doręczeniu powodowi pisma z dnia 20 lutego 2012 r. stanowiącego jednoznaczne wyrażenie woli o wygaśnięciu rzekomego stosunku prawnego. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c.

Apelację złożyła strona pozwana, zaskarżając powyższy wyrok w zakresie punktu II. i III., zarzucając:

I. naruszenie przepisów postępowania, to jest:

- art. 72 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie, że przedmiotowe postępowanie może toczyć się w stosunku do jednego ze współwłaścicieli nieruchomości składającej się z działki nr (...), podczas gdy powinno toczyć się łącznie przeciwko wszystkim współwłaścicielom;
- art. 328 § 2 k.p.c., a to poprzez: niewskazanie w uzasadnieniu wyroku, dlaczego Sąd uznał za wiarygodne i mające pełną moc dowodową zeznania świadków i powoda, pomimo rozbieżności w treści zeznań uniemożliwiających ustalenie, czy strona pozwana istotnie ustanowiła prawo wyłącznego korzystania z ogródka przez powoda; brak wyjaśnienia, w oparciu o jakie dowody Sąd uznał, iż treścią umów zawartych przez stronę pozwaną ze świadkami, którzy nabywali od strony pozwanej poszczególne lokale mieszkalne, było również ustanowienie prawa rzeczowego lub obligacyjnego, którego przedmiotem było zapewnienie wyłączności korzystania z ogródków przylegających do poszczególnych mieszkań; niewskazanie okoliczności stanowiących podstawę pominięcia treści zeznań złożonych przez reprezentanta strony pozwanej oraz umów zawartych przez stronę pozwaną z innymi nabywcami lokali przy dokonywaniu ustaleń faktycznych;
- art. 233 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów i dokonaniu oceny zgromadzonego materiału dowodowego w sposób dowolny, a to poprzez: błędne wywiedzenie z postanowień umowy z 9 października 1998 roku wniosku o ustanowieniu przez stronę pozwaną na rzecz powoda odpłatnego

uprawnienia do korzystania z ogródka położonego przy mieszkaniu przy ul. (...) w K. z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, na czas nieoznaczony, bez prawa wypowiedzenia przy jednoczesnym pominięciu faktu zawarcia przez wielu nabywców lokali umów uprawniających ich do korzystania z ogródków położonych przy ich mieszkaniach; błędne wywiedzenie z treści korespondencji stron, uchwał organów strony pozwanej oraz czynności podejmowanych przez stronę pozwaną uznawania lub potwierdzania przez stronę pozwaną faktu istnienia uprawnienia powoda do wyłącznego korzystania z ogródka, błędne wywiedzenie z zeznań świadków, iż mocą umów, na podstawie których nabywali poszczególne lokale od strony pozwanej, dochodziło do ustanowienia uprawnienia, którego przedmiotem było zapewnienie wyłączności korzystania z ogródków przylegających do poszczególnych mieszkań, a wynagrodzenie za ustanowienie tego prawa stanowiło część ceny mieszkań; pominięcie faktu zawarcia przez stronę pozwaną z wieloma nabywcami lokali umów obligacyjnych regulujących uprawnienie do korzystania z ogródków;

II. naruszenie prawa materialnego, to jest:

- art. 204 § 2, art. 213 § 1 Prawa spółdzielczego (obowiązujących w dniu 9 października 1998 roku) w związku z art. 353¹ par. 1 k.c. poprzez: nie zastosowanie i błędne zastosowanie powyższych przepisów i przyjęcie, że pozwana mogła skutecznie w dniu 9 października 1998 roku zadysponować nieruchomością składającą się z działki ewidencyjnej nr (...) w ten sposób, że przyznała powodowi prawo do wyłącznego korzystania z jej części tj. z ogródka przylegającego do ich mieszkania, na czas nieoznaczony, bez wynagrodzenia, bez prawa do wypowiedzenia, podczas gdy z zasady stosunków zobowiązaniowych zawartych na czas nieoznaczony wynika, że strona umowy nie może zostać pozbawiona lub zrzec się prawa do ich wypowiedzenia;
- art. 65 k.c., a to poprzez: błędną wykładnię postanowień umowy z 9 października 1998 roku o sfinansowanie kosztów budom⁷ mieszkania własnościowego, polegającą na przyjęciu, że strona pozwana ustanowiła na rzecz powoda odpłatne, nieograniczone w czasie i niepodlegające wypowiedzeniu prawo do korzystania z ogródka przylegającego do mieszkania powoda przy ul. (...) w K. z wyłączeniem wszystkich pozostałych współwłaścicieli; błędną wykładnię treści korespondencji, uchwał organów strony pozwanej oraz czynności strony pozwanej, polegającą na przyjęciu, iż strona pozwana uznała lub potwierdziła istnienie uprawnienia powoda do wyłącznego korzystania z ogródka położonego przy mieszkaniu powoda;
- art. 365¹ k.c., a to poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy ustawa nic przewiduje możliwości ustanowienia stosunków obligacyjnych o charakterze trwałym, których rozwiązanie nie jest możliwe,

W tym stanie rzeczy strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się uzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego są częściowo prawidłowe. Prawidłowe przede wszystkim jest ustalenie, że pomiędzy stronami doszło do porozumienia, że powodowie będą korzystali z ogródka przylegającego do ich lokalu, a z regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni wynika, że korzystanie miało być nieodpłatne. Jednak nie przesądza to jeszcze o zasadności powództwa. Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma podstaw do ustalenia istnienia prawa, o treści wynikającej z zaskarżonego wyroku, a więc prawa obligacyjnego do korzystania z wydzielonego ogródka, o charakterze trwałym i bez możliwości wypowiedzenia. Jak słusznie zarzucono w apelacji ustalenie takiego prawa byłoby sprzeczne z art. 365¹ k.c. Zgodnie z tym przepisem zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Jak powszechnie

przyjmuje się w orzecznictwie, celem tego przepisu jest wprowadzenie mechanizmu ustawowego eliminującego możliwość kreowania zobowiązań na stałe wiążących strony. Przepis ten jednoznacznie przesądza, że nie mogą istnieć zobowiązania bezterminowe o charakterze ciągłym, które zobowiązują strony na zawsze i nigdy nie wygasają. Chodzi o stwierdzenie niedopuszczalności stałego związania stron umów takich jak umowa najmu, dzierżawy, leasingu, użyczenia, rachunku bankowego, spółki, wszelkich umów stałej współpracy itp. i przesądzenie, że umowy takie wygasają po wypowiedzeniu. Przepis ten wprowadza zasadę wygasania takich umów w drodze wypowiedzenia, niezależnie od tego, jak strony uregulowały w umowie tę kwestię. Jest przepisem bezwzględnie obowiązującym i ogranicza w tym zakresie autonomię woli stron oraz zasadę swobody umów przewidzianą w art. 353¹ k.c. Postanowienia umowy sprzeczne z art. 361¹ k.c. są nieważne na podstawie art. 58 k.c. Strony nie mogą zatem w umowie bezterminowej o charakterze ciągłym wyłączyć dopuszczalności jej rozwiązania w drodze wypowiedzenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2013 r., sygn. akt V CSK 391/12).

W związku z powyższym określenie przez Sąd, że umowa zawarta pomiędzy stronami, a dotycząca możliwości korzystania przez powodów z ogródka, ma charakter bezterminowy powoduje, że taka umowa, w zakresie w jakim powodowałyby wyłączenie prawa strony pozwanej do jej wypowiedzenia, jest nieważna jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy. Każdy bowiem stosunek zobowiązaniowy można wypowiedzieć. Natomiast inaczej rzecz się ma z ograniczonymi prawami rzeczowymi. Jednakże w niniejszej sprawie nie ma możliwości ustalenia, że takie ograniczone prawo rzeczowe zostało ustanowione, co wynika ze stanowiska stron, które nie twierdziły, aby takie prawo ustanowiły w jakimkolwiek akcie notarialnym. Tymczasem ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego wymaga zachowania formy aktu notarialnego dla oświadczenia właściciela (art. 245 § 2 zd. 2 k.c.). W sprawie niniejszej z pewnością nie zachodzą warunki do stwierdzenia, że odpowiednie ograniczone prawo rzeczowe odnośnie ogródka zostało ustanowione.

Konsekwencją powyższego jest stwierdzenie, że nawet gdyby przyjąć, że strony ustanowiły obligacyjne prawo do korzystania z ogródków, to jednak strona pozwana pismami zalegającymi w aktach sprawy wypowiedziała ten stosunek prawny, bowiem wzywała powodów do wydania ogródków, do opłacenia jak i proponowała inne warunki korzystania z nieruchomości. Zatem niewątpliwie wypowiedziała dotychczas obowiązujące warunki korzystania z ogródka. Oświadczenia te niewątpliwie doprowadziły do wygaśnięcia prawa powodów do korzystania z nieruchomości wskutek wypowiedzenia. W związku z powyższym nie ma już żadnych podstaw do ustalenia, że prawo takie istnieje. Jednocześnie nie ma podstaw do uznania, że wypowiedzenie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i na tej podstawie udzielenie powodom ochrony prawnej, do czego skłonny był Sąd I instancji. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W judykaturze wskazuje się, że z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej zwłaszcza w przepisach art 21 ust 1 i art 64 nie można za pomocą środka obrony jakim jest art 5 k.c. unicestwić roszczenia windykacyjnego właściciela. Do takiej sytuacji prowadziłoby natomiast ustalenie, że strona pozwana nie mogła wypowiedzieć warunków korzystania z ogródka. Zresztą podkreślenia wymaga, że powodowie zawierając ze spółdzielnią umowę dotyczącą nabycia nieruchomości lokalowej powinni byli ze szczególną starannością podejmować czynności zmierzające do zabezpieczenia ich interesów, zwłaszcza odnośnie ogródka, z którego zamierzali korzystać w związku z nabyciem lokalu. Ponadto nie budzi wątpliwości, że uwzględnienie żądania pozwu pozostawałoby ze szkodą dla pozostałych właścicieli lokali, do których przynależą udziały w części wspólnej nieruchomości. Argumenty te przemawiają przeciwko stosowaniu do uprawnienia strony pozwanej instytucji nadużycia prawa podmiotowego.

W tym stanie rzeczy analiza wszelkich innych zarzutów podniesionych w apelacji stała się zbędna, wobec oddalenia powództwa z uwagi na treść bezwzględnie obowiązującego art. 365¹ k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na zasadzie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1. sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 150 zł stanowiącą wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem w stawce minimalnej, ustalonej po myśli rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.).

SSO Agnieszka Cholewa – Kuchta	SSO Anna Nowak	SSO Katarzyna Serafin – Tabor
--------------------------------	----------------	-------------------------------