

Sygn. akt I ACa 88/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek SA Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko W. Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 14 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 1958/14

oddala apelację.

SSA M. Gawinek SSA T. Żelazowski SSA A. Bednarek - Moraś

Sygn. akt I ACa 88/17

UZASADNIENIE

W dniu 7 kwietnia 2014 r. powód J. P. złożył pozew przeciwko W. Ż. o zapłatę kwoty 77.875 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty . W dniu 16 lipca 2014 wydano zarządzenie o zwrocie pozwu z uwagi na nieuzupełnienie w terminie braków formalnych pozwu (brak opłaty), które się uprawomocniło. W dniu 30 lipca 2014 r. J. P. złożył wniosek o ponowne wpisanie sprawy pod nowy numer z wnioskiem o zwolnienie go od kosztów sądowych, który to tym razem sąd rozpoznała pozytywnie i nadał sprawie dalszy bieg .

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 2 lutego 1991 r. zawarł z pozwanym umowę o charakterze spółki cichej na podstawie której wniósł połowę wkładu budowlanego na lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...) , dla którego Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) , a pozwany został wpisany w dziale II tej księgi. Użytkowanie lokalu zgodnie z umową miało odbywać się wspólnie przez strony a podział pożytków

miał być równy. Za okres do marca 2011 strony rozliczyły się z pożytków ugodą sądową z dnia 28 października 2013 zawartą przed Sądem Rejonowym Szczecin Centrum w S. w sprawie I C 1263/11. Kwota dochodzona niniejszym pozwem stanowi utracony przez powoda udział w pożytkach za okres od kwietnia 2011 do dnia złożenia pozwu. Pożytki z lokalu zgodnie z umową najmu załączoną do pozwu wynoszą 4.500 złotych miesięcznie a więc powodowi należy się za każdy miesiąc 2.250 złotych, co za 35 miesięcy licząc od kwietnia 2011 do marca 2014 daje kwotę dochodzoną pozwem.

Pozwany W. Ż. w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oświadczając, że istotnie zawarł w dniu 2 lutego 1991 z powodem umowę na mocy której strony miały wspólnie sfinansować nabycie lokalu użytkowego przy ul. (...) w S. w zasobach spółdzielni (...) oraz dzielić się pożytkami uzyskanymi z tego lokalu przy czym powód miał stać się współwłaścicielem tego lokalu. Spółdzielnia odmówiła jednak przyjęcia powoda w poczet członków. Stan prawny w chwili podpisania umowy jak i złożenia wniosku przez powoda o przyjęcie w poczet członków był taki sam i zbycie prawa do części lokalu na rzecz powoda przez pozwanego w ramach realizacji umowy jest nieważne. W tym stanie rzeczy pozwany uważa, że i umowa z 2 lutego 1991 r. jest nieważna z mocy prawa na podstawie art. 158 par 1 i 3 k.c. i to w całości, albowiem gdyby strony nie miały w chwili podpisania umowy intencji stworzenia współwłasności tego prawa, to umowa ta nigdy nie zostałaby zawarta. Skoro umowa jest nieważna nie doszło do powstanie między stronami spółki cichej, której istnienie opiera się na nieważnej umowie. Tym samym powodowi nie może przysługiwać żaden udział w pożytkach i roszczenie wobec pozwanego, gdyż opiera się tylko i wyłącznie na nieważnej umowie. Niezależnie od powyższego pozwany oświadczył, że w spornym okresie faktycznie pożytków nie otrzymywał. Pożytki są czynnością realną, a zatem ich podział jest zależny od osiągnięcia korzyści majątkowej a nie samej umowy najmu. Najemca opłacał bowiem czynsz nieregularnie, po pewnym czasie zaprzestał i pozwany wypowiedział mu umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Najemca lokalu nie opuścił, ale nie dokonał żadnej zapłaty. Nie ma więc czego dzielić, bo pozwany pożytków nie osiągał. Ponadto pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia za okres sprzed października 2011, albowiem pozew nie został wniesiony w dacie w nim wskazanej, a roszczenia o pożytki za każdy z miesięcznych okresów przedawniają się jako świadczenia okresowe na podstawie art. 118 k.c. z upływem lat 3.

W wyroku z dnia 14 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim zasądził od pozwanego W. Ż. na rzecz powoda J. P. kwotę 71.151,21 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 62.151,21 zł od dnia 29 lipca 2014 do dnia zapłaty, od kwoty 9.000 złotych od dnia 10 września 2014 do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił, nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów procesu co do oddalonej części powództwa oraz nakazał sścięgnąć na Rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. od pozwanego W. Ż. kwotę 3.557,56 złotych tytułem brakujących kosztów procesu .

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 2 lutego 1991 r. W. Ż. i J. P. zawarli na piśmie umowę, której przedmiotem, zgodnie z § 1 było wspólne finansowanie wkładu budowlanego na lokal użytkowy przy ul. (...) w S., będący w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Wkład budowlany w wysokości 1.200.000.000 zł strony wnoszą w częściach równych po 600.000.000 zł (§2). Strony ustaliły, że użytkowanie lokalu odbywać się będzie wspólnie, a podział pożytków będzie równy (§ 3). Reprezentantem stron wobec władz Spółdzielni będzie W. Ż.. Pan W. Ż. zobowiązuje się do dopisania p. J. P. do przydziału lokalu jako członka Spółdzielni (§ 4). Zbycie lokalu jak również obciążanie prawami osób trzecich wymaga zgody obu stron umowy (§ 5). W przypadku wystąpienia którejkolwiek strony z niniejszej umowy , drugiej stronie przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia udziału we wkładzie budowlanym (§ 6).

W dniu 4 listopada 1991 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. zawarła z W. Ż. umowę zobowiązując się przyjmując pozwanego w poczet członków spółdzielni i przydzielić mu lokal użytkowy o powierzchni 244,5 m2 w realizowanym budynku przy ul. (...) w formie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu a pozwany zobowiązał się do zapłaty wkładu budowlanego w wysokości 1.204. 200 złotych. Jednocześnie w umowie Spółdzielnia wyraziła zgodę na wydzierżawianie lokalu użytkowego przez kontrahenta. W dniu 9 grudnia 1992 r. pozwany złożył deklarację członkowska w dniu 28 stycznia 1993 został przyjęty w poczet członków spółdzielni. W dniu 15 grudnia 1992 r. J. P. złożył w spółdzielni pismo wnosząc o dopisanie do umowy z 4 listopada 1991 r. z pozwanym jego osoby jako drugiego kontrahenta, informując że spłaty należnych rat dokonywane były solidarnie po 50 % wspólnie z W. Ż., który jest reprezentantem ich dwóch wobec spółdzielni. Do pisma złączył deklarację członkowską i umowę stron z 2 lutego 1991 r. Również W. Ż. w dniu 15 grudnia 1995 r. zwrócił się do spółdzielni o dopisanie powoda do umowy z 4 listopada 1992 r.

jako drugiego kontrahenta. Podał, że powód partycypuje w 50 % w dokonanych na konto spółdzielni wpłatach, a udział ich obu wynosi 1:1. Oświadczył też na piśmie, że 50 % tj. połowa wpłat dokonanych na rzecz spełnienia warunków umowy była poczyniona przez powoda z jego własnych środków. W dniu 1 marca 1993 r. spółdzielnia przydzieliła umówiony lokal W. Ż. W przydziale nie wymieniono powoda.

Zgodnie z zamiarem stron lokal był wynajmowany. W. Ż. podpisywał umowy najmu z najemcami, pobierał czynsz z którego połowę niezwłocznie przekazywał J. P..

W akcie notarialnym z dnia 13 grudnia 2000 r. zatytułowanym „umowa przeniesienia prawa i zwolnienie z długu” W. Ż. oświadczył, że jest jedynym uprawnionym do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego położonego w S. przy ul (...) w spółdzielni mieszkaniowej (...) i że zgodnie z umową z 2 lutego 1991 r. razem z J. P. zobowiązali się wspólnie finansować w częściach równych wpłatę wkładu budowlanego na poczet nabycia w/w lokalu. W celu zwolnienia się z obowiązku zwrotu J. P. równowartości 1/2 wkładu budowlanego zgodnie z umową przenosi na niego udział wynoszący 1/2 część w opisanym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu. Strony wniosły o wpisanie do księgi wieczystej urządzonej dla tego lokalu J. P. jako uprawnionego do 1/2 części po uprzednim dołączeniu deklaracji lub uchwały o przyjęciu go w poczet członków spółdzielni.

W dniu 19 kwietnia 2001 r. spółdzielnia podjęła uchwałę odmawiającą J. P. przyjęcia w poczet członków. W uzasadnieniu wskazała, że nie jest to możliwe, albowiem W. Ż. uchwałą z 9 października 1996 r. jest wykluczony z członków spółdzielni, a nadto prawo spółdzielcze nie przewiduje możliwości zbycia udziału w spółdzielczym prawie do lokalu. Może ono należeć do jednej osoby lub małżonków, dlatego nie jest możliwym aby należało jednocześnie do obu stron umowy. W dniu 16 kwietnia 2007 Sąd Rejonowy w Szczecinie oddalił wniosek powoda z dnia 5 stycznia 2007 o wpisanie go jako uprawnionego do 1/2 w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu z uzasadnieniem, że zbycie prawa do lokalu w dacie zawarcia umowy było niedopuszczalne, albowiem jak wynika z przepisów prawa spółdzielczego spółdzielcze prawo do lokalu może należeć tylko do jednej osoby lub małżonków. Uchwałą z dnia 31 października 2007 r. spółdzielnia ponownie odmówiła J. P. przyjęcia go w poczet członków podnosząc, że sprawa została już rozpoznana uchwałą z 19 kwietnia 2001 r. Na ponowny wniosek powoda w oparciu o ten sam akt notarialny z 13 grudnia 2000 r. został on 27 lipca 2010 r. wpisany jako współuprawniony w udziale do 1/2 w księdze wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ale w wyniku postępowania w sprawie II Ns 1607/09 o podział majątku dokonano uzgodnienia treści księgi wieczystej i 28 września 2011 i wpis wykreślono. Postanowieniem z dnia 19 września 2009 r. w sprawie II Ns 1607/09 Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód dokonując podziału majątku małżonków W. Ż. i J. D. prawo do przedmiotowego lokalu przyznał J. Ż. i zobowiązał go do spłaty byłej żony kwotą 349.632, 75 zł w terminie 6 miesięcy.

W dniu 10 grudnia 2009 r. W. Ż. zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu z R. D., który zobowiązał się do płacenia do dnia 10 – go każdego miesiąca poczynając od 10 grudnia 2009 r. czynszu w wysokości 4.800 złotych netto, a nadto pokrywania w całości kosztów świadczeń wyszczególnionych w comiesięcznych fakturach wystawianych przez Spółdzielnię (...), natomiast umowę o dostawę energii elektrycznej najemca miał zawrzeć we własnym zakresie. Aneksem ze stycznia 2010 r. strony obniżyły czynsz do kwoty 4.500 z . Pozwany nie przekazywał żadnych pieniędzy od R. D. powodowi.

Powód w dniu 4 kwietnia 2011 r. złożył do Sądu Rejonowego Szczecin Centrum w Szczecinie pozew przeciwko W. Ż. o zapłatę kwoty 37.480 zł tytułem zwrotu 1/2 pobranego od najemcy czynszu za okres od grudnia 2009 r. do marca 2011 r. na podstawie umowy stron z 2 lutego 1991 r. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany oświadczył, że zgadza się z twierdzeniem powoda, że w istocie umowa stron spełniała warunki spółki cichej i że w konsekwencji rozliczenia pomiędzy stronami miały być dokonywane na zasadach spółki cichej. Przyznał też, że odkąd zawarł umowę z R. D. nie przekazał powodowi żadnej kwoty a to dlatego, że powód już wcześniej odebrał swój udział w zyskach albowiem w latach 1993 – 2008 wielokrotnie odwiedzał najemców lokalu i osobiście odbierał od nich czynsz. Wniósł o dokonanie kompleksowego rozliczenia stron, podnosząc zarzut potrącenia. Na rozprawie 5 października 2011 r. pełnomocnicy stron złożyli zgodne oświadczenie, że bezspornym jest, że strony łączy umowa spółki cichej i że żądanie dochodzone pozewem wywodzi się z tej umowy . Niespornym jest, że lokal w okresie od 2009 r. do marca 2011 r. wynajmowany był

R. D. oraz że w okresie tym najemca wszelkie opłaty z tytułu najmu lokalu przekazywał do rąk pozwanego. Pozwany oświadczył, że czynsz najmu ustalony została aneksem ze stycznia 2010 r. na kwotę 4.500 złotych. Powód oświadczył, że zasadniczo wielkości tej nie kwestionuje o ile pozwany aneks ten złoży. W dniu 28 października 2013 r. strony zawarły przez sądem ugodę, w której pozwany zobowiązał się do zapłaty powodowi kwoty 18.000 złotych w ustalonych ratach. Ugoda ta jak strony oświadczyły wyczerpywała ich wszystkie rozliczenia z tytułu umowy spółki cichej za okres do marca 2011 r. Po dniu 31 marca 2011 r. pozwany nie zapłacił powodowi żadnej kwoty z tytułu bieżących rozliczeń czynszowych.

W okresie od kwietnia 2011 r. do maja 2012 r. R. D. nadal płacił do rąk pozwanego umówioną kwotę 4.500 złotych miesięcznie. W okresie od sierpnia 2011 r. do maja 2012 r. zapłacił 45.000 zł.

Przeciwko W. Ż. toczyły się postępowania egzekucyjne min. z wniosku byłej żony J. D. z tytułu podziału majątku (Km 1310/12 , Km 21 / 14) oraz syna D. Ż. (Kmp 38 / 14) tytułem zaległych alimentów. W toku egzekucji zostało zajęte prawo pozwanego do lokalu, a następnie wierzytelność z tytułu czynszu najmu i R. D. należność pozwanego z tytułu czynszu od momentu zajęcia wpłacał do komornika. W okresie od czerwca 2012 r. do września 2013 r. R. D. do sprawy Km 1310/12 wpłacił 11.06.2012 – 4.500 zł, 19.07.2012 – 4.500 zł, 29.08.2012 – 4.500 zł, 7.09.2012 – 4.500 zł, 11.10.2012 – 4.500 zł, 12.11.2012 – 4.500 zł, 8.01. 2013 – 4.500 zł, 17.01.2013 – 2.802,43 zł, 14.02. 2013 – 4.500 zł, 15.03. 2013 – 4.500 zł, 22.04. 2013 – 4.500 zł, 17. 05. 2013 – 4.500 zł,

19.06. 2013 – 4.500 zł, 11.07.2013 – 4.500 zł, 13.08. 2013 – 4.500 zł, 13.09.2013 - 4.500 zł, czyli razem 70.302, 43 zł.

W okresie od października 2013 r. do stycznia 2014 r. R. D. zalegał z czynszem. W dniu 4 września 2014 pozwany wezwał go do zapłaty zaległego czynszu. W dniu 9 września 2014 r. R. D. wpłacił do sprawy Kmp 38 / 14 kwotę 18.000 zł tytułem zaległego czynszu za okres od października 2013 r. do stycznia 2014 r. W dniu 6 lutego 2014 r. i 10 marca 2014 r. R. D. zapłacił po 4.500 zł do sprawy Km 21 / 14, razem 9.000 zł

W piśmie z datą 13 października 2014 r. pozwany wypowiedział R. D. umowę najmu jako powód podając zaległości czynszowe. W grudniu 2014 r. R. D. zapłacił do sprawy Kmp 38/14 kwotę 18.883 zł tytułem czynszu najmu od kwietnia 2014 r.

W dniu 2 grudnia 2014 r. VI Co 4434/12 Sąd Rejonowy Szczecin Centrum w S. w sprawie egzekucyjnej VI Co 4434/12, przeciwko W. Ż. przysądził ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w S. przy ul. (...) na rzecz R. D.. Postanowienie jest prawomocne. R. D. został wpisany do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu jako właściciel.

W dniu 23 lutego 2015 r. R. D. zapłacił do sprawy KMP 38 / 14 kwotę 6.562,75 zł. R. D. uważa, że rozliczył się już w całości z pozwanym i nie jest jego dłużnikiem z tytułu zaległego czynszu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał żądanie pozwu za częściowo zasadne. Wskazał, że faktu podpisania umowy załączonej do pozwu w formie kserokopii pozwany nie kwestionował. „Spółka cicha” to termin nie umieszczony w umowie, ale którym posługiwały się obie strony procesu w sprawie z ich udziałem toczącej się przed Sądem Rejonowym Szczecin Centrum w Szczecinie I C 1263 / 11. Taką nazwę dla umowy załączonej do pozwu Sąd uznał za trafną. Umowa tzw. spółki cichej aktualnie nie jest skodyfikowana, nazwa pochodzi z kodeksu handlowego – ustawy z 27 czerwca 1934 r., a przepisy ją regulujące przestały obowiązywać z datą wejścia w życie kodeksu cywilnego tj. 1 stycznia 1965 r. Po tej dacie umowa spółki cichej może być zawierana w ramach zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.), jeżeli strony zamierzają ułożyć swe stosunki wzajemne według reguł jej przypisanych. Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. Istota spółki cichej polegała i polega na tym, że jedna strona tzw. wspólnik cichy wnosi wkład np. finansowy w działalność drugiej strony, którą ta prowadzi we własnym imieniu. Wspólnik cichy w zamian za swój wkład uczestniczy w zyskach z działalności, nie ujawniając się na zewnątrz. O tym, że strony tak właśnie zamierzały ukształtować stosunek prawny je łączący przekonuje w ocenie sądu literalne brzmienie tekstu umowy z 2 lutego 1991 r. oraz wieloletni przebieg jej realizacji. Niespornym jest, że przez niemal 20 lat pozwany nie kwestionował prawa powoda do połowy czynszu należnego od

kolejnych najemców, taki też czynsz przekazywał powodowi. Problem pojawił się dopiero kiedy to pozwany zaczął mieć problemy finansowe. W ocenie sądu I instancji zamiarem stron było wynajmowanie uzyskanego przez pozwanego lokalu i dzielenie się czynszem po połowie. Lokal był faktycznie wynajmowany i najemcy opłacali, co do zasady, czynsz do rąk pozwanego. Pozwany zaraz po jego otrzymaniu połowę przekazywał powodowi. R. D. bezspornie powodowi żadnego czynszu nie płacił. W dniu 4 kwietnia 2011 r. powód złożył do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew o zapłatę. W dniu 28 października 2013 r. strony zawarły ugodę rozliczającą ich za okres do marca 2011 r. Pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powoda kwoty 18.000 zł.

Podniesiony przez pozwanego zarzut nieważności umowy z przyczyn w nim podanych Sąd uznał za niezasadny. Czynność prawa sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (art. 58 §1 k.c.). Nieważna jest umowa o świadczenie niemożliwe (art. 387 § 1 k.c.). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (art. 58 § 3 k.c.).

Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.).

Zgodnie z treścią art. 64 § 1 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy aniżeli opierać się na ich dosłownym brzmieniu (art. 64 § 2 k.c.).

Treść umowy stron w ocenie sądu była jasna, precyzyjna. Bezspornym jest, że tak w dacie zawarcia umowy, jak też później, nie było możliwości „ dopisania J. P. do przydziału lokalu jako członka Spółdzielni”. Aczkolwiek cytowany zapis paragrafu 4 był elementem umowy stron , w ocenie sądu nie był to element o jakim mowa w art. 58 § 3 k.c. Za przyjęciem, że zobowiązanie się pozwanego do „ dopisania pozwanego jako członka spółdzielni do przydziału lokalu ” nie było elementem bez którego umowa nie zostałaby zawarta przemawia już zdaniem sądu redakcja samej umowy. Według zasad redakcji umów elementy najistotniejsze umieszcza się na początku, te uzupełniające treść dalej. Strony określiły przedmiot umowy w paragrafie 1, a paragraf 3 wyjaśnia bezpośredni cel umowy stron. Jak wynika z zeznań obu stron, zasadniczym celem umowy było wspólne zainwestowanie środków pieniężnych przez obie strony celem uzyskiwania pożytków. Okoliczność, skąd pochodziły pieniądze każdej ze stron, nie miało w ocenie Sądu w niniejszej sprawie znaczenie. Zeznanie świadków B. G. i M. B. nic istotnego do sprawy nie wniosły. Wobec wyrażonej w przeszłości w formie aktu notarialnego woli pozwanego do przeniesienia na powoda udziału w wysokości 1/2 w spółdzielczym własnościowym prawie do przedmiotowego lokalu, twierdzenie w ramach niniejszego procesu, że nie było wspólnego finansowania wkładu budzi zdziwienie. Uzyskiwanie pożytków z wynajmu lokalu było możliwe tak w sytuacji, gdy spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko jednej ze stron, jak też gdyby przysługiwało obu. Zdaniem sądu I instancji, oceniając fakty, dla żadnej ze stron kwestie formalne związane z istnieniem tytułu prawnego do lokalu, nie miały większego znaczenia, skoro powziawszy wiadomość o braku prawnej możliwości uczynienia przez pozwanego zadość swemu zobowiązaniu z punktu 4 in fine umowy, strony dalej kontynuowały współpracę na dotychczasowych warunkach. Faktycznie jednak odpowiadające prawdzie, zarazem logiczne w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, jest stanowisko pozwanego, że strony podpisując umowę nie widziały, że realizacja punktu 4 do końca jest niemożliwa. Strony były więc w błędzie co do możliwości wspólnego posiadania tytułu prawnego do lokalu spółdzielczego, ale błąd ten w ocenie Sądu nie był błędem mogącym skutkować nieważnością całej umowy. Bezspornym jest, że żadna ze stron nie odstąpiła od umowy, ani nie złożyła oświadczenia o uchyleniu się od złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli, a nawet nie podejmowała żadnych starań w tym kierunku. Stwierdzenie powoda ex post, po 20 latach od zawarcia umowy, przy drugim już procesie sądowym między stronami w przedmiocie rozliczenia pożytków, że dzisiaj takiej umowy by nie podpisał, nie może wpływać na ocenę oświadczeń woli stron i ich zamiarów w dacie podpisania umowy. Powód składając w niniejszym procesie zeznanie przed Sądem dokonuje bowiem oceny swej aktualnej sytuacji prawnej. Nie ulega wątpliwości, że dziś, nawet gdyby zachodziła taka

możliwość prawna, pozwany ze swego zobowiązania z punktu 5 wywiązać się nie może, albowiem prawo do lokalu utracił w drodze egzekucji komorniczej. Zdaniem więc Sądu Okręgowego, umowa stron została ważnie zawarta i rodziła zamierzone przez strony skutki prawne, pomijając zobowiązanie pozwanego z punktu 5 umow. Celem umowy zawartej między stronami było wspólne czerpanie pożytków ze środków zainwestowanych w lokal mieszkalny w spółdzielni mieszkaniowej, w udziałach w umowie tej określonych tj. po połowie. Bezsprzeczne jest, że w okresie objętym pozwem od dnia 1 kwietnia 2011 r. pozwany pobierał pożytki od najemcy, nie dzieląc się nimi z powodem, wbrew treści umowy. Okres do maja 2012 r. wymagał więc rozliczenia Rację ma pozwany, że rozliczeniu mogą podlegać tylko pożytki pobrane, ale Sąd nie podzielił zapatrywania pozwanego, że od czerwca 2012 r. pożytków nie pobierał. Zeznania R. D. znajdują oparcie w dokumentach nadesłanych przez komornika, przeciwko którym żadna ze stron zarzutów nie składała, faktycznie od czerwca 2012 r. najemca wpłacał czynsz do komornika na poczet długu pozwanego wobec żony (wierzytelność z tytułu podziału majątku) i syna (alimenty), a więc pozwany czerpał korzyści z przysługującego czynszu poprzez zmniejszenie się jego zobowiązań wobec osób trzecich na zasadzie wyłączności, z pominięciem powoda, co uzasadnia żądanie pozwu, gdyż pozwany bezpodstawnie się wzbogacił kosztem powoda, osiągając korzyść z wynajmu lokalu ponad przysługujący mu udział, wbrew postanowieniom umowy. Sąd podkreślił, że z tymi długami powód nic wspólnego nie miał. Opłaty za media i do spółdzielni jak wynika z zeznań świadka R. D. wnosili najemca i to poza kwotą 4.500 złotych czynszu należnego pozwanemu.

Okres objęty pozwem w sprawie I C 1253/11 to grudzień 2009 r. – marzec 2011 r., a okres objęty ugodą: do marca 2011 r. Okres objęty niniejszym pozwem to okres od kwietnia 2011 r. do marca 2014 r. (wyliczenie powoda jak w pozwie k-). Pozew wniesiono 29 lipca 2014 r. (koperta k- 85) - po raz pierwszy 7 kwietnia 2014 r., ale wydano zarządzenie o zwrocie pozwu 16 lipca 2014 r., które się uprawomocniło. Jak stanowi art. 130 par 2 zd. 2 k.p.c., pismo zwrócone nie wywołuje żadnych skutków jakie ustawa wiąże z wniesieniem pisma procesowego do sądu. Stąd jako datę wniesienia pozwu Sąd przyjął 29 lipca 2014 r. Kolejne raty czynszu były wymagalne dnia 10 – go każdego miesiąca (k- 33, umowa najmu z 10 grudnia 2009 pomiędzy W. Ż. i R. D. k- 32 – 35). Bezsprzeczne było, że do czasu zajęcia komorniczego, R. D. opłacał czynsz (w terminie bądź nie) do rąk pozwanego. Strony miały się rozliczać okresowo z pożytków (zeznania stron), niezwłocznie po otrzymaniu przez pozwanego świadczenia od najemcy miał on przekazywać jego połowę powodowi, co robił. Problemy w kontaktach stron pojawiły się dopiero z czasem i były głównie konsekwencją osobistych problemów finansowych pozwanego.

Zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego Sąd uznał za częściowo uzasadniony. Roszczenia o świadczenia okresowe przedawniają się w terminie lat 3 (art. 118 § 2 k.c.). Tak więc z okresu objętego pozwem roszczenia powoda z tytułu rat czynszowych pobranych przez pozwanego są przedawnione za okres kwietnia 2011 r. do lipca 2011 r.

Sąd zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 71.151,21 zł poczynił następujące rozliczenie rachunkowe:

Okres I: sierpień 2011 r. – maj 2012 r.: czyli sprzed zajęcia komorniczego. Jak wynika z zeznań R. D. jego reakcja na zajęcie była natychmiastowa, stąd zasadnym jest przyjęcie, że czynsz do rąk pozwanego płacił do maja 2012 r. Bezsprzeczne (przyznał to pełnomocnik na rozprawie i pozwany nie wymienia tego okresu w wypowiedzeniu z dnia 13 października 2014, k- 130), że do daty zajęcia komorniczego najemca płacił po 4.500 złotych miesięcznie, a więc w okresie od sierpnia 2011 r. do maja 2012 r. tj. za 10. m- cy zapłacił 45.000 zł;

Okres II : czerwiec 2012 r. – wrzesień 2013 r.: wpłaty R. D. do sprawy Km 1310/12 - 11.06.2012 – 4.500 zł, 19.07.2012 – 4.500 zł, 29.08.2012 – 4.500 zł, 7.09.2012 – 4.500 zł, 11.10.2012 – 4.500 zł, 12.11.2012 – 4.500 zł, 8.01. 2013 – 4.500 zł, 17.01.2013 – 2.802,43 zł

14.02. 2013 – 4.500 zł, 15.03. 2013 – 4.500 zł, 22.04. 2013 – 4.500 zł, 17. 05. 2013 – 4.500 zł

19.06. 2013 – 4.500 zł, 11.07.2013 – 4.500 zł, 13.08. 2013 – 4.500 zł, 13.09.2013 - 4.500 zł, czyli razem 70.302, 43 zł;

Okres III : październik 2013 r. – styczeń 2014 r. :

Z wypowiedzenia z dnia 13 października 2014 r. (k- 130) autorstwa powoda wynika, że brak było wpłat od października 2013 r. do sierpnia 2014 r. (nie 2013 r., jak omyłkowo podano w wypowiedzeniu, bo kwota dotyczy idealnie 9 mcy, czyli w/w okresu - w wypowiedzeniu jest oczywista omyłka pisarska) w łącznej kwocie 40.500 zł i najemca po wezwaniu do zapłaty z 4.09.2014 zapłacił tylko 18.000 złotych. Termin wypowiedzenia: 7 dni od daty otrzymania wypowiedzenia. Jak wynika z wyjaśnień pełnomocnika pozwanego na ostatniej rozprawie wpłata 18.000 zł była dokonana do komornika do sprawy Kmp 38 / 14 w dniu 9 września 2014 i jest to zaległość za okres październik 2013 r. - styczeń 2014 r. ($4 \times 4.500 = 18.000$). Takie wyjaśnienia odpowiadały w ocenie Sądu prawdzie, zresztą wierzyciel ma prawo zaliczać wpłaty na najdalej wymagalne.

Okres IV: luty 2014 r. – marzec 2014 r.:

Wpłaty do sprawy Km 21 / 14 - 6.02. 2014 - 4.500 zł, 10.03. 2014 - 4.500 zł, czyli razem 9.000 zł. Okres objęty pozwem: do marca 2014 r. , stąd wpłaty za dalszy okres Sąd w niniejszym postępowaniu pominął.

Wpłaty do sprawy Kmp 38 / 14 - 9.09.2014 - 18.000 zł, o jakiej mowa powyżej , po marcu 2014 r., ale dotyczy okresu objętego pozwem, 19.12.2014 r. - 18.883 zł - poza okresem objętym pozwem, 23.02.2015 r. - 6.562,75 zł - poza okresem objętym pozwem.

Razem za okres sierpień 2011r. – marzec 2014 r. pozwany uzyskał pożytki z tytułu czynszu w łącznej kwocie: $45.000 + 70.302,43 + 18.000 + 9.000 = 142.302,43$ zł. Bezsporne jest, że nie rozliczył się z powodem. $142.302,43 \text{ zł} : 2 = 71.151,21$ zł.

Żądanie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu Sąd uznał za zasadne co do kwoty 62.151,21 zł (71.151,21 - 9.000 zł), bo zobowiązanie pozwanego było terminowe, obowiązek rozliczenia powstawał w dacie otrzymania czynszu - jak wynika z zeznań stron pozwany płacił powodowi jego część zazwyczaj w dniu kiedy sam otrzymywał zapłatę. Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 29 lipca 2014 r. za należności uiszczone przez najemcę do tej daty czyli od kwoty 62.151,21 zł, ale skoro kwota 18.000 złotych została zapłacona 9 września 2014 r., niezasadne jest domaganie się odsetek od kwoty 9.000 zł za okres wcześniejszy, dlatego od tej kwoty Sąd zasądził odsetki od 10 września 2014 r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Sąd nie uznał za zasadne obciążenie kosztami co do oddalonej części powództwa powoda, powództwo bowiem zostało oddalone w nieznacnej części. Opłata od pozwu do ściągnięcia od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (powód zwolniony k- 87) to 3.894 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części co do pkt I. i pkt IV. I zarzucając naruszenie prawa materialnego – przepisów art. 353¹ k.c. w związku z art. 58 k.c., oraz art, 223 § 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze w związku z art, 238 § 1 tej ustawy, poprzez błędne ich zastosowanie i uznanie, że pomiędzy stronami procesu doszło do zawarcia umowy spółki cichej, że umowa ta była ważnie zawarta i nie była nieważna, z tym skutkiem, że powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę równowartości połowy pożytków cywilnych uzyskanych przez pozwanego z wynajmu lokalu,, mimo że umowa stron zawierała zobowiązanie do zbycia na rzecz powoda udziału w spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego, co w stanie prawnym obowiązującym w chwili zawarcia umowy stron nie było dopuszczalne, a bez tego zobowiązania umowa z dnia 02.02.1991 r, w ogóle nie zostałaby zawarta - nie istniałyby zatem podstawa i przedmiot zobowiązania pozwanego wobec powoda, będącego przedmiotem powództwa w niniejszej sprawie.

Na podstawie powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za pierwszą instancję według norm przepisanych, a ponadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części objętej zaskarżeniem i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Gorzowie Wlkp. do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skarżący wskazał, że wbrew ocenie Sądu Okręgowego, to nie sama kolejność poszczególnych zapisów umowy z dnia 2 lutego 1991 r. przesądza o tym, czy ta umowa może być uznana za ważnie zawartą. Istotna jest

odpowiedź na zasadnicze pytanie: czy gdyby strony w chwili zawarcia tej umowy wiedziały, że istniejący wówczas stan prawny uniemożliwia przeniesienie przez pozwanego na rzecz powoda udziału w spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego, tak aby obie strony stały się współwłaścicielami tego prawa, to czy w ogóle zawarły by taką umowę, tej treści, i z takim zobowiązaniem do podziału pożytków? Trafna jest ocena Sądu, że obie strony w chwili zawarcia tej umowy nie miały świadomości, że przeniesienie udziału w spółdzielczym prawie do lokalu użytkowego na powoda nie jest możliwe, z uwagi na obowiązującą w tamtym czasie zasadę niepodzielności prawa do lokalu - ale już odpowiedź na ww. pytanie jest błędna. Co więcej, świadczą o tym zeznania samego powoda, który na rozprawie w dniu 06.04.2016 r., jednoznacznie stwierdził, że gdyby w 1991 r., wiedział, że nie może nabyć udziału w sprawie do lokalu, to by tej umowy nie zawarł. Nie ma osób bardziej kompetentnych od samych stron, tj. powoda i pozwanego do wypowiedzania się w kwestii swoich ewentualnych zachowań w przypadku posiadania wiedzy o stanie prawnym, jaki wówczas wynikał z przepisów ustawy z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze, i również Sąd Okręgowy nie może lepiej wiedzieć od samego powoda, czy w takim wypadku nadal zawarłby on umowę o takiej treści. Skoro sam powód oświadcza, że mając taką wiedzę nie zawarłby takiej umowy, to taka jego ocena powinna być uznana za wiążącą - tym bardziej że zasadniczo rzutuje na ocenę ważności całości umowy, ze względu na treść przepisu art. 58 § 3 k.c. W ramach zasady swobody umów strony mogłyby w taki sposób ułożyć umowę, iż przewidywałaby ona wyłącznie podział pożytków między stronami, bez jakichkolwiek przesunięć majątkowych dotyczących samego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego, które przysługiwałyby wówczas tylko jednej ze stron tej umowy (tu: pozwanemu), bez jakichkolwiek założeń co do zmiany tego statusu, i byłaby to urnowa ważna, Tak się jednak nie stało, gdyż strony jednak przewidziały w zapisie § 4 umowy, iż „pan W. Ż. zobowiązuje się do dopisania p. J. P. do przydziału lokalu jako członka Spółdzielni” - co niedwuznacznie wskazywało na zobowiązanie do uczynienia go współwłaścicielem lokalu, i co nakazuje postawić pytanie: czy ten zapis był dla stron istotny, i czy był na tyle istotny, że możliwość jego realizacji rzutowałaby na zawarcie i ważność całej umowy. Zdaniem pozwanego, odpowiedź na oba tak postawione pytania może być wyłącznie pozytywna, na co wskazuje m.in. również treść kolejnych zapisów §§ 5 i 6 urnowy, statuujących pierwszeństwo nabycia udziału jednej strony przez drugą stronę, jak i wymagających zgodnej woli obu stron umowy na zbycie prawa do lokalu lub jego obciążenie - co nie powinno mieć miejsca, gdyby przedmiotem umowy miało być rozstrzygnięcie o zasadzie korzystania z lokalu i podziału pożytków z lokalu. Sąd Okręgowy niestety w swej analizie wolności umowy całkowicie pominął istnienie ww. zapisów §§ 5 i 6 umowy, choć zdaniem pozwanego one również rzutują na ocenę, czy bez zobowiązania zawartego w poprzedzającym zapisie § 4, ewidentnie nieważnego, umowa w ogóle zostałaby zawarta. W ocenie pozwanego, odpowiedź na to pytanie może być wyłącznie negatywna.

Z powyższych względów umowa stron z dnia 02.02.1991 r. jest nieważna, od momentu jej zawarcia, a w konsekwencji nie doszło także do powstania między stronami stosunku tzw. spółki cichej, ponieważ jej ewentualne istnienie opiera się tylko i wyłącznie na ww. umowie z dnia 02.02.1991 r. - nieważnej z mocy prawa, jako sprzecznej z przepisami ustawy - Prawo spółdzielcze. Tym samym, powodowi nie może także przysługiwać żaden udział w pożytkach i roszczenie wobec pozwanego o rozliczenie z jakichkolwiek ewentualnych pożytków, gdyż i to roszczenie powoda opiera się tylko i wyłącznie na nieważnej umowie. Powód zaś w swoim pozwie nie dochodził od pozwanego żadnego roszczenia opartego na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu, co powodowało, że rozważanie roszczenia powoda na tej ewentualnej podstawie prawnej było niemożliwe.

Sąd Apelacyjny ustalił co następuje.

Apelacja pozwanego, jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy i w dalszej kolejności dokonał właściwej jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny odpowiadający treści tych dowodów. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa

procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

Podzielić również należało zaprezentowaną w uzasadnieniu wyroku kwalifikację łączącego strony węzła obligacyjnego oraz dokonane rozliczenie stron w oparciu o jego postanowienia. Pozwany zresztą ustaleń tych nie kwestionował. Jedyne bowiem zarzut zawarty w apelacji dotyczył wadliwego zastosowania przez Sąd I instancji przepisu art. 58 § 3 k.c. w związku z art. 353¹ k.c. oraz art. 223 § 4 i art. 238 § 1 prawa spółdzielczego. Nie zasługiwał on jednak na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 58 § 1 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Jednocześnie § 2. tego przepisu stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Z kolei zgodnie z § 3., jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Nie ulega wątpliwości, że nieważność czynności prawnej sąd bierze pod rozwagę - na podstawie materiału zgromadzonego w sprawie zgodnie z zasadami prawa procesowego - z urzędu na każdym etapie postępowania sądowego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 26/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 63, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1984 r., sygn. akt III CRN 183/84, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 listopada 2010 r., sygn. akt V CSK 142/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2014 r., sygn. akt III CSK 55/13).

Poza sporem pozostawała w niniejszej sprawie okoliczność, że zapis § 4 umowy z dnia 2 lutego 1991 r. odnoszący się do „dopisania J. P. do przydziału lokalu” był sprzeczny ze wskazanymi w apelacji przepisami art. 223 § 4 i art. 238 § 1 prawa spółdzielczego. Istota sprawy sprowadzała się natomiast do oceny czy taka sprzeczność wywoływała skutek w postaci nieważności całego węzła obligacyjnego, co czyniłoby niezasadnym żądanie pozwu, czy też skutek wskazany przez Sąd I instancji, a więc nieważność tylko tego postanowienia umownego. Niewątpliwie więc decydujące znaczenia miała kwestia prawidłowego zastosowania przepisu art. 58 § 3 k.c.

W przypadku umów nazwanych co do zasady nieważność całej czynności prawnej trzeba przyjąć w tych wszystkich sytuacjach, w których dotyka ona postanowień, bez których czynność prawna nie będzie stanowiła wymaganej przez prawo minimalnej (koniecznej) treści. Oczywiście w świetle art. 58 § 3 k.c. nie jest w żadnym przypadku wyłączone uznanie także całej umowy za nieważną nie tylko w razie nieważności elementów przedmiotowo istotnych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1998 r., sygn. akt III CKN 381/97).

Odmiennej oceny w tym zakresie dokonać należy w przypadku umów nienazwanych, zawieranych w ramach swobody umów określonej w art. 353¹ k.c. Należy przy tym zaznaczyć, że granice swobody umów określone w tym przepisie odnoszą się nie tylko do treści umowy, lecz także - na co wskazuje orzecznictwo Sądu Najwyższego - do celu stosunku prawnego kształtowanego przez strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2002 r., sygn. akt III CKN 801/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 41, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1995 r., sygn. akt III CZP 166/94, OSNC 1995, nr 10, poz. 135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt II CSK 290/13, Orzecznictwo w Sprawach Gospodarczych rok 2014, Nr 9, poz. 62, str. 12). Oczywiście co do zasady swobodę kontraktową stron mogą ograniczać tylko przepisy mające charakter iuris cogentis, co oznacza, że nie jest dopuszczalne takie ustalenie treści stosunku zobowiązaniowego lub jego celu, wskutek którego dochodziłoby do naruszenia takich przepisów. Innymi słowy, granica swobody umów kończy się tam, gdzie postanowienie umowy narusza przepis o wspomnianym charakterze. Jako ius cogens traktować należy nie tylko te przepisy, z których redakcji wyraźnie wynika ich bezwzględnie obowiązujący charakter, lecz także te, których treść jest wyrazem zasady moralnej, wyraża intencję

ochrony porządku publicznego lub odzwierciedla istotny cel społeczno-gospodarczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2014 r., sygn. akt II CSK 290/13).

W świetle prawa polskiego zasadą wyrażoną w omawianej regulacji jest niewątpliwie dążenie do utrzymania skuteczności (mocy obowiązującej) czynności prawnej, choćby niektóre jej elementy dotknięte były nieważnością. Uprawnione jest wręcz odwołanie się do swoistego domniemania ważności pozostałej części umowy (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 15 listopada 2013 r., sygn. akt I ACa 497/13). Dopuszczalność oceny ważności czynności prawnej pod kątem art. 58 § 3 k.c. wymaga uwzględnienia dwóch momentów: po pierwsze, czy nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej i po drugie, czy strony chciałyby dokonać czynności bez tej dotkniętej nieważnością części. Pierwsza przesłanka dla zastosowania dyspozycji art. 58 § 3 KC ma charakter obiektywny, druga zaś częściowo subiektywny, bowiem uwzględniać musi, dające się w świetle okoliczności zidentyfikować, zamiary stron. Ocena owych zamiarów, sprowadzająca się do zbadania, czy bez postanowień dotkniętych nieważnością, czynność ta zostałaby dokonana, odnosić się musi do hipotetycznej woli stron, jednakże rozumianej obiektywnie. Jeśli uda się ustalić wolę stron, ona właśnie powinna być decydująca dla utrzymania lub nie ważności pozostałej części czynności prawnej. Nie sposób bowiem wbrew woli stron narzucać im niechcianej, w takim kształcie, czynności prawnej. Dodać należy, że nie jest możliwe uznanie nieważności tylko części czynności prawnej, gdy część ta nie daje się odłączyć od pozostałej części bez zmiany charakteru lub celu całej czynności. Inaczej rzecz ujmując sam ustawodawca nakazał respektowanie zgodnego zamiaru stron wyrażonego w czynności prawnej i ograniczania skutku nieważności tylko do tych ich postanowień, które są sprzeczne z przepisami ustawy lub mają na celu ich obejście bądź są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Tym samym ocena wpływu nieważności części czynności prawnej na jej resztę powinna uwzględniać zindywidualizowane okoliczności danego przypadku. Co istotne, szczególnie w niniejszej sprawie, zamiar stron co do przesłanek ich decyzji samego dokonania czynności prawnej winien odnosić się do okoliczności istniejących na etapie poprzedzającym moment dokonania czynności prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 2008 r., sygn. akt III CSK 226/2007, wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 14 marca 2013 r., sygn. akt I ACa 504/12). Ocenę przeprowadzić należy przy uwzględnieniu okoliczności towarzyszących dokonaniu rozpatrywanej czynności prawnej i oprzeć ją na zobiektywizowanym kryterium w postaci oczekiwanego w takich okolicznościach zachowania się człowieka rozsądnego. Innymi słowy, w świetle art. 58 § 3 k.c. chodzi o ustalenie, czy uwzględniając konkretne okoliczności, w jakich nastąpiło podjęcie czynności prawnej, i zakładając rozsądną ich ocenę, doszłoby do dokonania czynności prawnej przez strony bez nieważnych postanowień, czy też nie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2000 r., sygn. akt V CKN 1029/00, Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna rok 2001, Nr 6, poz. 83, str. 16).

Na tle umowy z dnia 2 lutego 1991 r. niewątpliwie nie można mówić o elementach przedmiotowo istotnych, ponieważ te wyodrębnia się w umowach nazwanych, a rozpatrywana umowa do takich nie należy. Konieczne jest więc sięgnięcie do kryterium wyrażonego w art. 58 § 3 k.c. Zasadnie Sąd I instancji ustalił, że bez nieważnego postanowienia zawartego w jej § 4 umowa zostałaby przez strony zawarta. Rację ma oczywiście pozwany wskazując, że rozstrzygająca dla oceny w tym zakresie nie może być sama w sobie redakcja umowy, czy też kolejność poszczególnych jej postanowień. W zestawieniu jednak z innymi okolicznościami, z zachowaniem samych stron, usprawiedliwione jest stanowisko, zgodnie z którym kolejność poszczególnych uzgodnień stron, pewna systematyka umowy może również wskazywać na znaczenie, jakie strony wiązały z poszczególnymi zapisami. Zresztą wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji, nie tak kwestię tę przedstawiał Sąd i nie tę okoliczność uczynił zasadniczą. Uwzględniając inne, zdecydowanie istotniejsze okoliczności odwołał się również do pewnej systematyki umowy i kolejności wskazywania w niej poszczególnych zobowiązań stron. Można się zgodzić z Sądem, że te najważniejsze, te które stanowią jej istotę umieszcza się na początku, jako wyraz zasadniczej woli stron, jako wyraz znaczenia jakie przypisują poszczególnym zapisom, poszczególnym obowiązkom, czy uprawnieniom. W tym też miejscu co do zasady umieszczane są te postanowienia, które zawierają określenie celu zawieranego węzła obligacyjnego. Strony w § 1 umowy wskazały, że jej celem jest wspólne finansowanie wkładu budowlanego na lokal użytkowy. Jednocześnie w § 3 wprost wskazały, że użytkowanie lokalu odbywać się będzie wspólnie, a podział pożytków będzie równy. Zestawienie tych postanowień nakazuje uznać, że zamiarem i celem stron było pozyskanie lokalu użytkowego, a więc takiego, który co do zasady ma służyć właśnie uzyskiwaniu z niego pożytków, a następnie ich pobieranie i dzielenie się nimi pomiędzy stronami. Istota

umowy nie sprowadzała się więc do samego w sobie zakupu nieruchomości, ewentualnej jej odsprzedaży z zyskiem itp., co uzasadniałoby stanowisko, że kwestia „dopisania” powoda” miała znaczenie podstawowe. Przeciwnie, przy uwzględnieniu zachowania się stron w trakcie wykonywania umowy uznać należy, że postanowienia odnoszące się do pokrycia wkładu, nabycia lokalu pełniły w pewnym sensie funkcję pomocniczą dla podstawowego celu jakim było uzyskiwanie przez strony dochodów. Oczywiście bez pozyskania lokalu nie byłoby to możliwe, jednakże już kwestia, czy lokal przydzielony zostanie jednej ze stron, czy też każdej z nich dla osiągnięcia tego podstawowego celu miała znaczenie uboczne. W takich okolicznościach odwołanie się przez Sąd I instancji do pewnej systematyki umowy było uzasadnione. Zapis dotyczący „dopisania powoda” zawarty został po postanowieniu dotyczącym kwestii reprezentowania stron wobec Spółdzielni. Co ważne tym reprezentantem miał być pozwany, natomiast już samo użycie słowa „dopisanie” wskazuje, że to właśnie pozwany miał pierwotnie uzyskać prawa do lokalu, co też miało miejsce. W tych okolicznościach odwoływanie się przez skarżącego do postanowień § 5 i 6 umowy powyższej oceny nie mogło zmienić. W żadnym przypadku nie tylko nie wskazują one na inny cel umowy, na to, co dla stron było najistotniejsze, ale przedstawiony wcześniej cel potwierdzają. Wprost bowiem dotyczą kwestii zachowania lokalu, który miał służyć uzyskiwaniu pożytków, a który to cel nie mógłby zostać osiągnięty w sytuacji, w której do zbycia miałoby dojść. Stąd konieczność uzyskania zgody na zbycie, które przecież faktycznie skutkowałaby rozwiązaniem umowy, stąd postanowienie dotyczące nabycia „udziału we wkładzie budowlanym”. Ponadto kwestie te odczytywać należy, co wprost wynika z zapisu tego postanowienia umownego, w kontekście środków zaangażowanych przez strony w całe przedsięwzięcie. Oczywiście jest, że powód ulokował połowę ceny lokalu, więc na wypadek jego zbycia gwarantował sobie prawo do jego nabycia, ewentualnie zgody na sprzedaż.

Poza samą systematyką umowy, samym znaczeniem poszczególnych jej postanowień, Sąd I instancji w sposób prawidłowy odwołał się do zgodnych w tym zakresie zeznań stron. Zarówno powód, jak i pozwany zeznali natomiast, że celem zawarcia umowy, istotą ich zamierzeń było zainwestowanie posiadanych środków celem uzyskiwania z nich pożytków. Powód wskazał, że „od początku było wiadome, że lokal będzie wynajmowany, bo pod tym kątem kupiliśmy i wspólnie mieliśmy dzielić się pożytkami”. Pozwany zeznał natomiast, że od początku myślał, że to będzie nasz wspólny lokal, że „naszym zamiarem było wspólne prowadzenie działalności gospodarczej w tym lokalu”, że strony miały i dzieliły się czynszem uzyskanym z wynajmu. Zeznania tej treści jednoznacznie więc wskazują na cel, któremu służyło nabycie prawa do lokalu. Lokal natomiast został nabyty i w dalszej kolejności przynosił oczekiwane przez strony dochody. W tych okolicznościach kwestia dopisania powoda nie niweczyła ani tak określonego celu umowy, ani zgodnych zamierzeń i oczekiwań stron. Inaczej rzecz ujmując, brak dopisania powoda nie wpływał w żadnym zakresie na kwestię ulokowania środków, jak i uzyskiwania pożytków. Jak słusznie wskazał Sąd, cel ten był osiągany niezależnie od tego, czy spółdzielcze prawo do lokalu przysługiwało tylko pozwanemu, czy też obu stronom.

Dla odczytania zamiaru stron w kontekście stosowania regulacji art. 58 § 3 k.c. najistotniejsze znaczenie miało jednak zachowanie się stron umowy w trakcie jej realizowania. Nie ulega bowiem wątpliwości, że posiadły one wiedzę o braku możliwości uczynienia zadość postanowieniu § 4 umowy, miały świadomość niezgodności tego postanowienia umownego z ustawą. Wnioski bowiem każdej ze stron o „dopisanie” powoda z dnia 15 grudnia 1992 r. oraz 15 grudnia 1995 r. zostały rozstrzygnięte negatywnie, a Spółdzielnia już w dniu 1 marca 1993 r. przydzieliła lokal wyłącznie pozwanemu. Pomimo takiej sytuacji strony wykonanie umowy kontynuowały. Jak wynika bowiem ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, strony nadal współpracowały, pozwany wynajmował lokal, a uzyskiwanymi środkami dzielił się z powodem. Co istotne stan taki trwał przez wiele lat. Ich stanowisko nie uległo zmianie nawet w sytuacji ponownej odmowy przyjęcia powoda w poczet członków spółdzielni, co miało miejsce w dniu 19 kwietnia 2001 r.. Zachowanie się stron w sposób bezpośredni, jasny i jednoznaczny wskazuje więc na rzeczywistość, a nie czynioną na użytek tego procesu ich wolę oraz, co równie ważne, na znaczenie jakie miały dla nich zapisy § 4 umowy. Gdyby było bowiem tak, jak wskazuje pozwany odnośnie nieważności umowy, to strony w sposób zgodny nie wykonywałyby pozostałych postanowień umowy w sytuacji, gdy zasadnicze znaczenie miałyby mieć kwestia „dopisania” powoda i to w sytuacji, w której każda ze stron miała pełną wiedzę, była w pełni świadoma, że postanowienie § 4. nie będzie mogło zostać zrealizowane. Na rzeczywistość wolę stron wskazuje nie tylko zgodne wieloletnie jej wykonywanie, ale także zaistniała sytuacja konfliktu pomiędzy powodem i pozwanym skutkująca skierowaniem na drogę sądową sprawy dotyczącej wzajemnych rozliczeń. Już samo domaganie się przez powoda w

ramach procesu świadczenia wynikającego z umowy świadczy o tym, że nie uznawał on umowy za nieważną, nie przypisywał decydującego znaczenia kwestii jego „dopisania”, że zamierzał umowę kontynuować, że jej podstawowym celem objętym zgodnym zamiarem było pobieranie pożytków, a nie formalne przysługiwanie prawa do lokalu obu stronom. Powód w toku procesu nie podnosił zarzutów nieważności, a strony ostatecznie zawarły ugodę w ramach której dokonały rozliczenia właśnie w oparciu o łączący je węzeł obligacyjny. Zresztą podobne znaczenie nadać należy zachowaniu powoda polegającemu na wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie, które przecież również zmierzało do dokonania rozliczeń na tle umowy z dnia 2 lutego 1991 r. Trudno jest wobec powyższych okoliczności racjonalnie zakładać, że strony bez postanowienia § 4 umowy by nie zawarły. Zasadnie też Sąd I instancji zwrócił uwagę i na to, że pomimo wiedzy co do niezgodności z prawem zapisu umownego żadna z nich nie uchyliła się od swojego oświadczenia woli, żadna ze stron umowy nie wypowiedziała, co byłoby naturalne w sytuacji, w której rozstrzygające dla nich byłoby „dopisanie” powoda i posiadanie tytułu do lokalu przez obie strony. Tego rodzaju twierdzenia pojawiające się w niniejszym procesie poczynione zostały w ocenie Sadu Apelacyjnego wyłącznie na jego użytek celem uniknięcia obowiązku świadczenia zgodnie z postanowieniami umowy. Za pozbawione podstaw uznać należało odwołanie się skarżącego do treści zeznań powoda. Po pierwsze bowiem, jak już wskazano, oceny co do zamiaru stron dokonywać należy na okres poprzedzający zawarcie umowy, a nie na okres późniejszy, w tym na obecne stanowisko powoda. Po drugie zeznania te zostały w apelacji w sposób oczywisty zniekształcone. Powód wprawdzie wskazał, że nie zawarłby takiej umowy, jednakże odnosił to do chwili obecnej, a nie do momentu zawierania umowy, czy momentu powzięcia wiedzy co do braku możliwości realizacji § 4, czy nawet czasu późniejszego wykonywania umowy, a nawet procesu. Powód jednoznacznie wskazał, co najwyraźniej umknęło skarżącemu, że takie stanowisko wiąże z obecnym zachowaniem pozwanego, z brakiem rozliczania się z nim, z zaistniałym konfliktem. Co więcej, w innym miejscu zeznań wprost wskazywał, że nie przeszkadzało mu, że lokal jest na pozwanego. Tak więc z jednej strony oceny dokonywał na dzień dzisiejszy, a z drugiej strony jednoznacznie nie nadawał pierwszorzędno znaczenia kwestii uzyskania przez siebie praw do lokalu, co w powiązaniu z zeznaniami dotyczącymi celu umowy nie pozostawia wątpliwości, że umowa zostałaby zawarta. Całe stanowisko wyrażone w apelacji najwyraźniej zmierza do tego, by uznać, że samo nabycie prawa do lokalu było celem umowy, że jej istota sprowadzała się do uzyskania i w dalszej kolejności zachowania tytułu prawnego do lokalu, natomiast zgromadzony materiał dowodowy wskazuje na całkowicie odmienną wolę stron, na przypisanie decydującego znaczenia ulokowania środków, którymi strony dysponowały w sposób umożliwiający czerpanie pożytków, co też na przestrzeni wielu lat miało miejsce.

Mając na uwadze wszystkie powyższe okoliczności uznać należało, że Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował normę przepisu art. 58 § 3 k.c., prawidłowo ustalając, że umowa poza § 4 jest ważna, a tym samym wywodzone z niej roszczenie objęte pozwem (za wyjątkiem części, która uległa przedawnieniu) uzasadnione. W konsekwencji apelacja pozwanego podlegała w całości oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. o czym orzeczono w sentencji.

Małgorzata Gawinek Tomasz Żelazowski Agnieszka Bednarek – Moraś