

Sygn. akt II Ca 309/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Marzenna Ernest
Sędziowie:	SO Dorota Gamrat – Kubeczak SR del. Anna Dulcka (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 września 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś.**

przeciwko **A. L. (1)**

o wydanie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Ś. z dnia 16 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 1143/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego A. L. (1) na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś. kwotę 60 (sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

3. **Uzasadnienie**

4. Wyrokiem z dnia 16 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu nakazał pozwanemu A. L. (2), aby wydał powódce Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ś., w stanie wolnym od osób i rzeczy, część nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...) o powierzchni 9 m², zabudowanej komórką oraz gołębnikiem i oznaczonej symbolem SG1 na mapie do celów prawnych stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego K. M. i stanowiącej załącznik do przedmiotowego wyroku.

5. Nadto zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.615,12 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz przyznał adw. M. B. kwotę 60 złotych powiększoną o podatek VAT w obowiązującej stawce, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu z urzędu.

6. Sąd Rejonowy oparł swoje stanowisko na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

7. Nieruchomość wspólną powódki stanowią działki gruntu nr (...), oddane w wieczyste użytkowanie, dla których Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Na części działki nr (...) oraz sąsiadującej z nią działki (...), należącej do Gminy M. Ś., pozwany w latach osiemdziesiątych wybudował pomieszczenie gospodarcze oraz gołębnik. Z dalszej części poczynionych ustaleń wynika, iż do wyodrębnienia własności i sprzedaży pierwszego lokalu w budynku przy ul. (...), a zatem do powstania wspólnoty mieszkaniowej, doszło w roku 1994.

8. Konstruując stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił również iż pozwany zwracał się do powódki o wyrażenie zgody na dzierżawę części działki nr (...), na co jednak powłoka zgody nie wyraziła.

9. O podobną zgodę dotyczącą działki nr (...) pozwany zwracał się także do Gminy M. Ś.. Powódka zażądała od pozwanego wydania spornej nieruchomości, albowiem jej zamiarem jest zagospodarowanie zajmowanego przez pozwanego terenu i ustawienie tam koszy na śmieci w ogrodzonym boksie.

10. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo, którego podstawę stanowił przepis art. 222 § 1 Kodeksu cywilnego (dalej k.c.) w zw. z art. 233 k.c. jest zasadne.

11. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwany nie wykazał, aby posiadał jakikolwiek tytuł prawny do zajmowania spornej nieruchomości.

12. W swoich rozważaniach Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pierwszej instancji przyjął, że jeszcze przed powstaniem powodowej wspólnoty mieszkaniowej, pozwany korzystał z gruntu na podstawie umowy użyczenia, zawartej z właścicielem nieruchomości w sposób dorozumiany. Następnie po powstaniu powodowej wspólnoty mieszkaniowej w roku 1994 r. powódka wstąpiła w prawa i obowiązki użyczającego. Sąd uznał przy tym, iż w sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia przez powódkę umowy użyczenia w trybie przepisu art. 716 k.c. ze względu na to, iż teren zajmowany przez pozwanego stał się powódce niezbędny do usytuowania tam pojemników na śmieci.

13. W ocenie Sądu za takie wypowiedzenie uznać należało pismo z dnia 25 sierpnia 2010 roku, w którym powódka zażądała wydania jej zajmowanego przez pozwanego gruntu.

14. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, iż nie zasługiwał na uwzględnienie - w niniejszym stanie faktycznym - zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego, w szczególności zasady sprawiedliwości społecznej. Sąd pierwszej instancji podkreślił, iż powodowa wspólnota nie ma obowiązku zapewnienia pozwanemu pomieszczeń gospodarczych, albowiem pozwany nie jest jej członkiem. W związku z tym okoliczności sprawy nie stanowią sytuacji na tyle wyjątkowej, aby uzasadniała ograniczenie prawa podmiotowego powódki jako użytkownika wieczystego spornej nieruchomości.

15. Mając na uwadze dokonane ustalenia i ich subsumcję Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości, obciążając na podstawie uregulowania zawartego w treści przepisu art. 98 Kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.) stronę pozwaną kosztami postępowania.

17. Apelację od rozstrzygnięcia Sądu I instancji wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego przed Sądami I i II Instancji według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu.

18. Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił błędne ustalenie, mające wpływ na treść orzeczenia, iż pozwany nie posiada tytułu prawnego do zajmowania spornej nieruchomości - części nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...) o powierzchni 9 m², zabudowanej komórką oraz gołębnikiem i oznaczonej symbolem SG1 na mapie do celów prawnych stanowiącej załącznik do opinii biegłego sądowego K. M. i stanowiącej załącznik

do zaskarżonego orzeczenia - gdyż doszło do skutecznego wypowiedzenia przez powódkę łączącej strony umowy użyczenia, pomimo iż zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym treść pisma powódki z dnia 25 sierpnia 2010 roku, nie potwierdza, iż powódka wypowiedziała pozwanemu umowę użyczenia dotyczącą spornej części nieruchomości.

19. Zdaniem skarżącego, wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, powódka nie składała pozwanemu żadnych oświadczeń, które mogłyby zostać uznane za oświadczenie o wypowiedzeniu pozwanemu łączącej strony umowy użyczenia. Za takie oświadczenie nie można, w jego ocenie, uznać pisma z dnia 25 sierpnia 2010 roku, albowiem powódka nie powoływała się w nim na łączącą strony umowę użyczenia, nie złożyła oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia tej umowy, ani też nie wskazała przyczyn, które mogłyby stanowić przesłanki wypowiedzenia umowy w świetle dyspozycji przepisu art. 716 k.c.

20. W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego – na swoją rzecz – kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

21. Uzasadniając swoje stanowisko procesowe powodowa wspólnota wskazała, iż Sąd rozpoznający niniejszą sprawę w pierwszej instancji prawidłowo ustalił, iż pozwanemu nie przysługuje żaden tytuł prawny do części nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem. Zdaniem powódki wielokrotnie wskazywała ona pozwanemu na wolę władania sporną nieruchomością żądając jednocześnie jej wydania, co potwierdza wolę wygaszenia stosunku prawnego łączącego strony.

23. Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

25. Na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz w kontekście stanowisk stron apelacja wniesiona przez stronę pozwaną nie zasługiwała na uwzględnienie.

26. Wbrew wywodom apelacji, wydane w sprawie orzeczenie Sądu pierwszej instancji jest w pełni prawidłowe i brak jest jakichkolwiek podstaw do jego modyfikacji.

27. Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które poparł rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena ta odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie istotne dla wyrokowania okoliczności sprawy. Sąd Odwoławczy ustalenia te oraz ich ocenę prawną w zasadzie w pełni podziela i przyjmuje za własną wskazując jedynie na odmienne przesłanki uprawniające stronę powodową do wypowiedzenia umowy użyczenia.

28. Argumentacja podniesiona w apelacji ogniskowała się wokół kwestii wypowiedzenia przez powódkę umowy użyczenia spornej nieruchomości, co determinowało dalszy spór co do tego, czy pozwanemu przysługuje w stosunku do niej tytuł prawny, niweczący roszczenie windykacyjne powódki.

29. Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji dokonanie niewłaściwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poprzez uznanie, że w sprawie doszło do skutecznego wypowiedzenia przez powódkę łączącej strony umowy użyczenia spornego gruntu.

30. W pierwszym rzędzie wskazać należy, iż zdaniem Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił, iż stosunek prawny pomiędzy stronami należy rozpatrywać na płaszczyźnie przepisów o umowie użyczenia. Jak wynika z okoliczności niniejszej sprawy, powódka akceptowała fakt zajmowania przez pozwanego ze spornego gruntu, zaś pozwany nie płacił powódce wynagrodzenia (czynszu) za korzystanie z jej nieruchomości.

31. W związku z tym, trafnie Sąd Rejonowy uznał, że umowa użyczenia została przez strony zawarta w sposób dorozumiany, przy czym brak ustalenia okresu jej obowiązywania pozwala na przyjęcie, iż umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony.

32. Dalej podnieść również należy, iż stosunek użyczenia ma w zasadzie charakter jednostronnie zobowiązujący. Jest to umowa nieodpłatna, zawierana w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści.

Jeśli umowa ta zostaje zawarta na czas nieoznaczony może zostać wypowiedziana przez użyczającego, co powoduje wygaśnięcie stosunku użyczenia. W doktrynie ugruntował się pogląd, że jeżeli umowa zawarta na czas nieoznaczony nie określa celu użyczenia (takie określenie nie należy do essentialia negotii umowy użyczenia) wówczas możliwe jest jej wypowiedzenie w terminie uwzględniającym interesy obu stron (tak Z. Radwański w: System prawa prywatnego, t. III, cz. 2 s. 383; J. Kudowski w: Komentarz 2011, tom I, s. 497). Oznacza to, iż dla skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony nie jest konieczne spełnienie jakiegokolwiek dodatkowej przesłanki, zwłaszcza opisanej dyspozycją przepisu art. 716 k.c., który to przepis znajduje zastosowanie jedynie do umów zawartych na czas oznaczony.

33. Specyfika umowy użyczenia – którą słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji – przejawiająca się w tym, że jedna strona bez żadnego ekwiwalentu zmuszona jest do rezygnacji z korzystania ze swojego prawa, powoduje, że dający w użyczenie nie może być pozbawiony możliwości rozwiązania istniejącego stosunku prawnego. Odmowa uznania za dopuszczalne rozwiązania w drodze wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony i nie określającej celu użyczenia mogłoby doprowadzić do nie dającej się zaakceptować sytuacji, w której dający rzecz w użyczenie nigdy nie odzyskałby prawa do swojej rzeczy. Specyfika, a szczególnie nieodpłatność umowy użyczenia – wskazany brak ekwiwalentności świadczenia – czyni niemożliwym traktowanie w taki sam sposób stron umowy użyczenia jak stron umowy najmu. Po raz kolejny wskazać należy, iż brak jest także podstaw do przyjęcia, że wypowiedzenie umowy użyczenia wymaga dla swej skuteczności powstania realnie istniejącej przyczyny wypowiedzenia.

34. Ponadto wskazać również należy, iż zawarcie umowy użyczenia nie wymaga zachowania formy szczególnej i umowa taka może zostać zawarta również poprzez fakty dorozumiane. Oczywistym jest wobec tego, iż jeśli ustawodawca nie wprowadza wymogu zachowania szczególnej formy dla nawiązania stosunku prawnego to również takiego obowiązku nie wprowadza dla rozwiązania tak powstałego kontraktu. Nie sposób wobec tego przyjąć, iż dla skuteczności wypowiedzenia umowy użyczenia strona powodowa winna podjąć jakieś szczególne działania.

35. W ocenie Sądu Okręgowego trafne jest w tym zakresie przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż jako wolę wypowiedzenia i rozwiązania umowy użyczenia uznać należy w tej sprawie kilkukrotne wezwanie przez powódkę pozwanego do wydania nieruchomości, zawarte w pismach z dnia 25 sierpnia 2010 roku i 14 października 2013 roku. Co więcej, wolę zaprzestania użyczenia pozwanemu przedmiotowego gruntu i przekształcenia tego stosunku prawnego w odpłatne użytkowanie powódka wyraziła już w piśmie z dnia 3 czerwca 2009 roku, informującym pozwanego o obowiązku uiszczania opłat za korzystanie z mieszczących się na spornej działce pomieszczeń gospodarczych.

36. Ostatecznie zaś wola rozwiązania umowy użyczenia przybrała formę wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, co dobitnie świadczy, że wypowiedzenie przez powódkę konkludentnie zawartej z pozwanymi umowy użyczenia nastąpiło najpóźniej w dniu doręczenia pozwanemu odpisu pozwu. W konsekwencji pozwany przestał dysponować jakimkolwiek tytułem prawnym, dzięki któremu mógłby skutecznie pozostawać w posiadaniu nieruchomości.

37. Zdaniem Sądu Okręgowego zachowanie powódki, wyrażające wolę wypowiedzenia umowy użyczenia, jeszcze przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego, było nader czytelne, przy czym jaskrawy przejaw woli powódki w tym względzie stanowiło wniesienie pozwu.

38. Wypada przy tym zauważyć, iż skarżący formułując zarzut błędu w ustaleniach faktycznych nie przedstawił jakiegokolwiek uzasadnienia dla wybiórczego podejścia do stosunku użyczenia, przejawiającego się w przyjęciu, iż umowa użyczenia co prawda może być zawarta w formie dorozumianej (jak to uczynił pozwany wchodząc w posiadanie gruntu), ale dla jej wypowiedzenia wymagane jest już wyraźne wyartykułowanie oświadczenia w tym przedmiocie. W ocenie Sądu Odwoławczego dostrzeżony brak konsekwencji przy ujmowaniu instytucji użyczenia nie znajduje postawy nie tylko w obowiązujących przepisach, ale i ratio legis użyczenia, które z uwagi na swój nieodpłatny charakter, przyznaje szczególną ochronę prawną użyczającemu.

39. W rezultacie należało uznać, iż pozwany nie przedstawił uchybień w rozumowaniu Sądu pierwszej instancji, a jedynie przeciwstawił ocenie dokonanej przez ten Sąd własną, korzystną dla siebie ocenę zgromadzonego materiału dowodowego.

40. Powyższe rozważania doprowadziły do przekonania, że Sąd Rejonowy ze zgromadzonego materiału dowodowego wywiódł wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, którym nie sposób zarzucić jakichkolwiek błędów.

41. Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

43. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c..

44. Powódka okazała się stroną wygrywającą sprawę w całości, co dawało podstawę dla obciążenia pozwanego poniesionymi przez nią kosztami postępowania, obejmującymi koszty zastępstwa procesowego w kwocie 60 złotych, ustalonej na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 461).

46. Mając na uwadze przedstawione rozważania orzeczono jak w sentencji.

48.