

Sygn. akt IV Ca 509/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie SO: Mariola Watemborska, Mariusz Struski (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko J. J.

o ustalenie

i z powództwa wzajemnego J. J.

przeciwko E. S.

o eksmisję z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji E. S. od wyroku Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 14 marca 2013r., sygn. akt I C 1063/12

1. oddała apelację,
2. nie obciąża apelującej E. S. kosztami postępowania apelacyjnego należnymi J. J..

Sygn. akt IV Ca 509/13

## UZASADNIENIE

**Powódka E. S.** domagała się ustalenia, że pomiędzy nią, a pozwaną J. J. istnieje stosunek najmu lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...), przy czym powódka jest najemcą, a pozwana wynajmującym. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania według norm przepisanych. Uzasadniając swoje żądanie wskazała, że w dniu 23 stycznia 1990 roku ojciec pozwanej W. P. uzyskał tytuł prawny do przedmiotowego lokalu, na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Na mocy ustnej umowy najmu lokalu mieszkalnego, umożliwił następnie korzystanie z lokalu swemu bratu A. P.. W 1991 roku w lokalu, wspólnie z A. P., zamieszkała powódka, pozostająca z nim w faktycznym wspólnym pożyciu. Powódka podniosła, że w dniu 4 sierpnia 2001 roku W. P. zawarł z nią umowę zatytułowaną „umowa o bezpłatnym użytkowaniu lokalu”, która jest faktycznie umową najmu. Stwierdziła, że po śmierci A. P., W. P. wraz z pozwaną próbowali usunąć ją z lokalu. Pozwana poinformowała wówczas powódkę o tym, że w dniu 7 maja 2012 roku nabyła przedmiotowy lokal.

**W odpowiedzi na pozew pozwana J. J.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych. Wskazała, że jej ojciec W. P. twierdzi, iż nie zawierał żadnej umowy z powódką, a jego podpis na rzekomej umowie został sfałszowany. Podniosła, że mieszkanie było udostępnione wyłącznie A. P., a W. P. wielokrotnie zabraniał, aby powódka tam przebywała. Pozwana oświadczyła, że w dniu 16 maja 2012 roku powódka otrzymała od niej wezwanie do opuszczenia lokalu.

**Pozwana J. J.** w toku postępowania złożyła pozew wzajemny, w którym wniosła o nakazanie powódce (pозwanej wzajemnej) opróżnienia, opuszczenia i przekazania na rzecz pozwanej (powódce z pozwu wzajemnego) lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...). Ponadto wniosła o zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że umowa, na którą powołuje się powódka nie została zawarta przez W. P., a jego podpis na umowie został podrobiony. Podniosła, że nie może korzystać ze swojej własności i zmuszona jest do zamieszkiwania na stacji oraz ponoszenia dodatkowych kosztów z tym związanych. Dodatkowo ponosi koszty czynszu za lokal zajmowany przez powódkę, gdyż ta nie opłaca czynszu lub czyni to sporadycznie wpłacając kwoty, które nie pokrywają miesięcznych wysokości opłat za ten lokal.

**W odpowiedzi na pozew wzajemny E. S.** wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego i zasądzenie od powódki wzajemnej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że roszczenie J. J. jest pozbawione podstaw prawnych i wobec posiadania przez nią tytułu prawnego do zajmowanego lokalu mieszkalnego, powództwo wzajemne pozostaje nieuzasadnione.

Gmina M. S. zawiadomiona o sprawie, nie wstąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Słupsku oddalił powództwo o ustalenie (punkt 1 sentencji) i nakazał E. S., aby opróżniła, opuściła i wydała J. J. lokal mieszkalny oznaczony nr (...), położony w S. przy ulicy (...) (punkt 2 sentencji). Nadto stwierdził, że E. S. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S. (punkt 3 sentencji), nakazał wstrzymanie eksmisji wymienionej do czasu złożenia jej przez Miasto S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (punkt 4 sentencji) i zasądził od E. S. na rzecz J. J. kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 5 sentencji).

Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. W dniu 23 stycznia 1990 roku zostało wydane skierowanie do lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) dla W. P. z prawem do zamieszkania wraz z najbliższą rodziną, na zasadach zakwaterowania w hotelu pracowniczym.

A. P. po rozwodzie z żoną nie miał lokalu, w którym mógłby zamieszkać. Ponieważ nadużywał spożywanie alkoholu, za namową mamy, W. P. zgodził się, aby jego brat zamieszkał w lokalu nr (...) przy ulicy (...) w S.. W. P. domagał się, aby A. P. uiszczał opłaty za lokal. Mieszkanie było systematycznie zadłużane.

W. P. mieszkał tym czasem ze swoją mamą w T..

Kiedy W. P. groził bratu, że wyrzuci go z mieszkania, ponieważ lokal był zadłużany, A. P. odpowiadał, że wówczas wprowadzi się do mieszkania mamy w T..

W. P. wraz ze swoją mamą opłacił za mieszkanie przy ulicy (...) w S. kwotę 1.267,58 zł do spółdzielni, a łącznie z opłatami za dostawę mediów kwotę 1.800 zł. A. P. do swojej śmierci nie zwrócił tej kwoty W. P. i swojej mamie.

E. S. i A. P. żyli w konkubinacie do śmierci A. P.. Oboje zamieszkiwali w lokalu W. P. w latach dziewięćdziesiątych XX wieku.

W. P. dysponował kluczem do przedmiotowego lokalu.

W 2009 roku W. P. przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do przedmiotowego lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S..

A. P. uiszczał opłaty za przedmiotowy lokal nieregularnie. Według stanu na dzień 28 lutego 2007 roku istniało z tytułu opłat za lokal zadłużenie do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. w kwocie 1.318,62 zł.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2007 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wezwała W. P. i A. P. do zapłaty kwoty 1.568,33 zł, w tym kwoty 1.401,63 zł tytułem opłat za mieszkanie i kwoty 166,70 zł tytułem odsetek. W jego treści wskazano, że A. P. w listopadzie 2006 roku złożył pismo w spółdzielni, w którym zobowiązał się do regulowania miesięcznej kwoty 200 zł. Z tej deklaracji nie wywiązał się, natomiast zadłużenie od czasu ostatniego wezwania zwiększyło się.

W piśmie z dnia 10 grudnia 2008 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wezwała W. P. i A. P. do zapłaty kwoty 1.279,58 zł, w tym kwoty 1.034,05 zł tytułem opłat za mieszkanie i kwoty 245,53 zł tytułem odsetek. W jego treści stwierdzono, że od września 2008 roku wpływa na konto lokalu dodatek mieszkaniowy w wysokości 71,27 zł miesięcznie.

Egzemplarz umowy o bezpłatnym użytkowaniu lokalu, datowany na 4 sierpnia 2001 roku został złożony w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.. W jej treści wskazano, że sporny lokal użyczający użycza i oddaje w bezpłatne użytkowanie biorącemu do używania - E. S.. Umowa ta nie została podpisana przez W. P..

W lutym 2012 roku wysokość opłat za przedmiotowy lokal wynosiła:

- centralne ogrzewanie, opłata stała 5,88 zł;
- centralne ogrzewanie, opłata zmienna 32,75 zł;
- eksploatacja 32,28 zł;
- konserwacja i remonty bieżące 13,73 zł;
- oświetlenie klatki schodowej 3,40 zł;
- podatek od nieruchomości 1,41 zł;
- podgrzanie wody 22,40 zł;
- sprzątanie klatki schodowej 14 zł;
- ubezpieczenie budynków SM 1,57 zł;
- woda i odprowadzanie ścieków 29,04 zł;
- wywóz nieczystości 14,40 zł;
- fundusz remontowy 29,42 zł;
- legalizacja wodomierzy 2,40 zł.

W dniu 6 kwietnia 2012 roku zmarł A. P.. Po jego śmierci W. P. domagał się od E. S., aby opuściła przedmiotowe mieszkanie.

W dniu 7 maja 2012 roku została zawarta przed notariuszem umowa darowizny, na mocy której W. P. darował swojej córce J. J. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S..

Pismem z dnia 16 maja 2012 roku J. J. wezwała E. S. do opuszczenia lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ulicy (...) w budynku nr (...).

W czerwcu 2012 roku J. J. zażądała, aby E. S. wyprowadziła się z przedmiotowego mieszkania. Na żądanie J. J., E. S. wydała jej pasujący klucz do mieszkania. Po tygodniu zamek w drzwiach został ponownie wymieniony.

E. S. pobiera rentę w wysokości 999 zł brutto. W dniu 8 listopada 2012 roku została zaliczona do umiarkowanego stopnia niepełnosprawności do dnia 31 grudnia 2014 roku.

E. S. od 2007 roku korzysta z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie w S.. W 2012 roku otrzymała pomoc w formie zasiłku stałego w wysokości 324 zł przyznanego na miesiąc wrzesień 2012 roku; zasiłku celowego w wysokości 200 zł przyznanego na miesiąc wrzesień 2012 roku; zasiłku celowego w wysokości 200 zł przyznanego na miesiąc październik 2012 roku. Poza tym otrzymała zasiłek pielęgnacyjny w wysokości 153 zł miesięcznie, zgodnie z orzeczeniem o stopniu niepełnosprawności, ważnym do 31 października 2012 roku. E. S. nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu.

J. J. mieszka w B.. Najmuje lokal wraz ze swoim narzeczoną, za który uiszczają 650 zł plus opłaty. J. J. uczy się w S.. Do szkoły dojeżdża autobusem. Pozwana chciałaby przenieść się do S. i zamieszkać w lokalu przy ulicy (...).

Przystępując do merytorycznej oceny żądań zgłoszonych przez strony Sąd Rejonowy zauważył, że bezsporne w sprawie było to, iż A. P. zamieszkał w lokalu swojego brata W. P. za jego zgodą i obciążał go z tego tytułu obowiązkiem uiszczania opłat za ten lokal. Podkreślił też, że na powódce E. S., w sprawie o ustalenie istnienia stosunku najmu, ciążył obowiązek wykazania, że mieszkała w lokalu położonym w S. przy ulicy (...) oraz, że łączy ją z pozwaną J. J. stosunek najmu tegoż lokalu.

W ocenie Sądu I instancji E. S. w toku procesu udowodniła jedynie pierwszą z wymienionych okoliczności. Sąd podkreślił, że łączący A. P. i W. P. stosunek prawny, którego przedmiotem był sporny lokal nie był w istocie stosunkiem najmu, a użyczenia. W. P. udostępnił bowiem swój lokal bratu A. P., tylko dlatego, że ten nie miał innego lokalu, w którym mogłby zamieszkać. Jednocześnie, pomimo tego, że opłaty za lokal nie były uiszczane regularnie, W. P. pomimo ostrzeżeń, nigdy ostatecznie nie zażądał, aby A. P. wyprowadził się z tego lokalu. Powodem tego było to, aby A. P., mający problemy z nadużywaniem alkoholu, nie zamieszkał u matki w T.. Podstawą zawarcia umowy pomiędzy W. P., a A. P., na mocy której A. P. zamieszkał w lokalu brata, była bezinteresowność i chęć wygodzenia A. P..

Fakt zalegania przez A. P. z opłatami do spółdzielni mieszkaniowej, ponaglenia W. P., aby te opłaty były uiszczane, ostateczna zapłata kwoty 1.800 zł tytułem powstałego zadłużenia przez W. P. i jego matkę, stanowiły o tym, że A. P. i mieszkająca z nim E. S. byli biorącymi w używanie, a nie najemcami przedmiotowego lokalu. Gdyby lokalu tego nie zajmował A. P. wraz z powódką, wówczas W. P. mogłby go wynająć i uzyskać z tego tytułu czynsz, poza opłatami za lokal uiszczanymi do spółdzielni i opłatami za dostawę mediów. Z faktu zamieszkiwania A. P. i powódki w tym lokalu, W. P. nie czerpał takich korzyści. Skoro więc łącząca braci P. umowa była w istocie umową użyczenia lokalu, a nie umową najmu, powódka po śmierci A. P. nie mogła w trybie przepisu art. 691 k.c. wstąpić w stosunek najmu.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji oddalił powództwo o ustalenie.

Odnosząc się do powództwa wzajemnego o eksmisję Sąd Rejonowy stwierdził, że na powódce wzajemnej J. J. ciążył obowiązek wykazania, że zaszyły przesłanki do tego, aby sąd orzekł eksmisję E. S. z lokalu. Obowiązkowi temu – w jego ocenie – powódka wzajemna sprostała. J. J. wykazała bowiem, że domagała się opuszczenia przez E. S. przedmiotowego lokalu, jak również udowodniła w toku swoich zeznań, że lokal ten jest jej potrzebny. Ponieważ J. J. w dacie zamknięcia rozprawy uczyła się w S., w związku z czym musiała dojeżdżać codziennie do S., jak również zobowiązana była do ponoszenia kosztów najmu lokalu w B. (znacznie przekraczających koszty utrzymania lokalu zajmowanego przez E. S.), Sąd I instancji stwierdził, że sporny lokal stał się potrzebny powódce wzajemnej i wobec tego może ona domagać się od pozwanej wzajemnej jego wydania.

Wobec powyższego na podstawie art. 716 k.c. nakazał E. S., aby opróżniła, opuściła i wydała J. J. lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ulicy (...) w budynku nr (...).

Sąd wskazał, że pozwana wzajemna E. S. jest lokatorem w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jest przy tym osobą niepełnosprawną. Wobec czego na podstawie przepisu art. 14 ust. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, przysługuje jej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego od Miasta S..

Na mocy przepisu art. 14 ust. 6 ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Sąd Rejonowy nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji, do czasu złożenia pozwanej wzajemnej E. S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zasądzając od E. S. na rzecz J. J. kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (opłata od pozwu wzajemnego - 200 zł; opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł i ustalone na podstawie § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych... wynagrodzenie pełnomocnika - 180 zł).

Powódka (pозwana wzajemna) E. S. zaskarżyła powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa o ustalenie i oddalenie powództwa wzajemnego o eksmisję, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniosła o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- naruszenie art. 233 k.p.c., poprzez dowolną ocenę dowodów i przyjęcie, że stron nie łączyła umowa najmu lokalu, lecz umowa użyczenia lokalu, błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że świadczenia stron miały charakter nieodpłatny, mimo przedstawionych w toku postępowania dowodów wpłat;
- naruszenie art. 659 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że powódka (pозwana wzajemna) nie spełniła żadnego świadczenia, które miałyby charakter czynszu;
- zastosowanie do łączącego strony stosunku prawnego art. 710 k.c. zamiast art. 691 § 1 i 2 k.c.;
- naruszenie art. 691 § 1 i 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie, czego konsekwencją jest nakaz opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotowego lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwana (powódka wzajemna) J. J. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że bacząc na treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwoił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku były prawidłowe. Sąd I instancji właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy, kierując się przy tym zasadami logicznego rozumowania.

Dokonał także prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonego przez strony roszczeń. W konsekwencji zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, należało uznać za nieuzasadnione.

Zważyć należy, że skarżąca oparła apelację na zarzucie naruszenia prawa procesowego, poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji poczynienie błędnych ustaleń w zakresie stanu faktycznego. Miały one zdaniem apelującej doprowadzić do bezpodstawnego przyjęcia, że łączący strony stosunek prawny jest stosunkiem najmu, nie zaś – jak podnosiła skarżąca – stosunkiem użyczenia.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z treścią wyrażającego obowiązującą w polskiej procedurze cywilnej zasadą swobodnej oceny dowodów art. 233 § 1 k.p.c., który stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału - swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebrany materiał dowodowy. Jest to podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orzeczenie Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, nie publ.). W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 roku, wydanym w sprawie II UKN 685/98 (OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Jednocześnie przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji. Dlatego skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Zdaniem Sądu II instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. To z kolei czyni zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. gołosłownym.

Należy w tym miejscu wyjaśnić, iż w świetle art. 659 k.c., stosunek najmu polega na tym, że najemca uzyskuje prawo do używania rzeczy stanowiącej cudzą własność w zamian za zapłatę czynszu. Umowa najmu jest więc umową o charakterze odpłatnym, gdyż jednym z jej zasadniczych elementów jest przysporzenie majątkowe dokonywane przez osobę biorącą przedmiot umowy do używania, na rzecz osoby, która go jej udostępnia.

W przeciwieństwie do umowy najmu, umowa użyczenia jest umową nieodpłatną. Jest ona 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. Nieodpłatny charakter tej umowy implikuje szczególne obowiązki stron, polegające na ograniczeniu obowiązków użyczającego i zarazem rozszerzeniu zakresu obowiązków biorącego do używania (Komentarz do art. 710 Kodeksu cywilnego. Z. Gawlik. – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy

cudzej w sposób określony przez użyczającego, nie świadcząc przy tym w zamian nic na jego rzecz (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy należy z całą stanowczością stwierdzić, iż łączący strony stosunek prawny jest stosunkiem użyczenia. Jego źródłem była ustna umowa, na podstawie której W. P. udostępnił sporny lokal swojemu bratu A. P.. Zezwolił mu na zamieszkanie w nim z uwagi na fakt, iż ten nie miał gdzie się podziąć. W. P. nie otrzymywał przy tym od brata czynszu najmu, ani żadnego innego - stanowiącego przysporzenie majątkowe po jego stronie - świadczenia które w istocie byłoby ekwiwalentem za udostępnienie mieszkania. A. P. został jednak zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania lokalu i odprowadzania należnych z tego tytułu opłat.

Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, W. P. był bezinteresowny w swoim działaniu i kierował się chęcią udzielenia pomocy członkowi najbliższej rodziny. Mógł bowiem wynająć ów lokal i otrzymywać z tego tytułu stały dochód w postaci czynszu najmu, czego w świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie uczynił.

Wbrew twierdzeniom skarżącej, kwoty uiszczane niesystematycznie przez nią i A. P. z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...), nie stanowiły czynszu najmu na rzecz wynajmującego w rozumieniu art. 659 k.c. Były to bowiem opłaty wynikające ze zwykłego korzystania z lokalu mieszkalnego i obejmowały koszty jego utrzymania (m.in. administrowanie budynkiem, opłaty za zużyte media). Nie prowadziły więc do przysporzenia majątkowego po stronie W. P., a później jego córki J. J..

Co więcej, wskutek zajmowania opisanego wyżej mieszkania przez A. P. i E. S., majątek W. P. uległ wręcz uszczupleniu. Musiał on bowiem (współ z matką) uregulować zadłużenie z tytułu kosztów utrzymania lokalu, do którego jego brat i skarżąca.

Nie sposób uznać więc, iż łączący braci P. stosunek prawny, którego przedmiotem był wskazany lokal mieszkalny, spełniał przesłankę odpłatności wynikającą z art. 659 k.c. Tym samym stosunek ów nie był stosunkiem najmu, a stosunkiem użyczenia (art. 710 k.c.).

W konsekwencji, w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 691 § 1 i 2 k.c., statuujący wstąpienie z mocy prawa, m.in. małżonka, dzieci, osoby pozostającej w faktycznym pożyciu z najemcą, w stosunek najmu i przyznający im wynikające z niego uprawnienia zmarłego najemcy. Skoro bowiem regulacja ta odnosi się wyłącznie do stosunku najmu, jej odpowiednie zastosowanie w ramach łączącego strony stosunku użyczenia jest wykluczone.

Sąd I instancji słusznie więc oddalił oparte na treści art. 691 § 1 i 2 k.c. powództwo o ustalenie.

Zgodnie z art. 716 k.c. jeżeli biorący powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

Z ustalonych w sprawie okoliczności wynika, że uprawnionym do korzystania ze spornego lokalu był wyłącznie A. P.. Ani bowiem W. P., ani później J. J. nie upoważnili wymienionego do udostępnienia mieszkania E. S., czy tym bardziej nie użyczyli jej go jej na takich samych zasadach. Jednocześnie ów lokal stał się obecnie bezsprzecznie potrzebny J. J.. Pozwana (powódka wzajemna) nie mogąc skorzystać z przedmiotu swojej własności, wynajmuje obecnie mieszkanie w B., a w związku podjętymi na jednej z (...) uczelni studiami, zmuszona jest dojeżdżać na zajęcia 50 km. Pomijając już koszty dojazdu, wynajęcie mieszkania w B. kosztuje ją więcej niż wynoszą opłaty związane z utrzymaniem zajmowanego przez skarżącą lokalu położonego w S. przy ul. (...).

W tym miejscu wyjaśnienia wymaga, iż Sąd Rejonowy rozpoznając powództwo wzajemne nie odniósł się do jego zasadności z punktu widzenia art. 5 k.c. Niemniej jednak w ocenie Sądu II instancji, który również pełni funkcje sądu meriti, zgłoszone przez J. J. żądanie nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przysługującego jej prawa do zajmowanego przez skarżącą, ani z zasadami współżycia społecznego. Należy bowiem podkreślić, iż E. S. już od dłuższego czasu powinna mieć świadomość tego, iż de facto nie dysponuje żadnym tytułem

prawnym do zajmowanego lokalu i wcześniej, czy później będzie musiała go zwrócić uprawnionym. Nie zachodziły przy tym okoliczności, które mogłyby dawać jej nadzieję na nabycie takich praw. Z drugiej strony J. J. jest osobą, która dopiero rozpoczęła zmagania z wyzwaniami, jakie niesie dorosłe życie. Skoro więc posiada tytuł prawny do mieszkania w miejscu, w którym skupia się jej aktywność życiowa, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego byłoby, by z posiadanych praw nie mogła skorzystać i nadal zmuszona była ponosić zbędne wydatki związane z dojazdem na uczelnię i najem droższego mieszkania.

W tej sytuacji powództwo wzajemne o opróżnienie, opuszczenie i przekazanie przez E. S. zajmowanego lokalu należało – w ślad za Sądem I instancji - uznać za zasadne.

Należy podkreślić, że Sąd II instancji w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie przysługującego skarżącej prawa do lokalu socjalnego i zasadności wstrzymania realizacji rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 sentencji skarżonego wyroku.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako bezzasadną (punkt 1 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 , 108 par 1 k.p.c., mając na względzie stan zdrowia skarżącej i jej trudną sytuację majątkową (punkt 2 sentencji).