

Sygnatura akt II Ca 1508/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Stępińska
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SR (del.) Marcin Hałgas

Protokolant: sekretarz sądowy Elżbieta Łojewska

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. O. i B. O. (1)

przy interwencji ubocznej Gminy P.

przeciwko M. Z. (1)

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa -Nowej Huty w Krakowie

z dnia 21 marca 2017 r., sygnatura akt I C 2852/15/N

oddala apelację.

SSR Marcin Hałgas SSO Renata Stępińska SSO Krzysztof Wąsik

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 27 października 2017 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy nakazał pozwanemu M. Z. (1) aby wydał powodom B. O. (1) i T. O. nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położoną w P. nr (...), gmina P., na działce oznaczonej numerem (...), objętą księgą wieczystą nr (...) oraz opróżnił i opuścił tą nieruchomość wraz z rzeczami do niego należącymi (I), ustalił, iż pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego (II), nakazał wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez Gminę P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (III) oraz odstąpił od obciążania pozwanego kosztami postępowania.

Pozwany wniósł w niniejszej sprawie o zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu poniesionych nakładów na przedmiotową nieruchomość w kwocie 25 000 zł. Roszczenie to zostało wyłączone do osobnego rozpoznania pod sygn. akt I C 482/16/N.

Orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

Nieruchomość składająca się z działki nr (...) położona w miejscowości P., gmina P., objęta jest księgą wieczystą nr (...).

Stanowiła ona pierwotnie własność rodziców pozwanego J. Z. i A. Z..

Pozwany w 2012 roku wyprowadził się z wynajmowanego mieszkania w Ł., przez okres około miesiąca przebywał w domu u syna B. Z., a następnie za zgodą swoich rodziców przeprowadził się do ich domku letniskowego, zlokalizowanego na przedmiotowej nieruchomości w P. pod nr (...).

Matka pozwanego A. Z. zmarła w dniu (...) roku w K., a spadek po niej w całości, na podstawie testamentu, ojciec pozwanego J. Z..

Po śmierci A. Z. relacje pomiędzy pozwanym a jego ojcem J. Z. uległy znacznemu pogorszeniu. Wielokrotnie dochodziło między nimi do kłótni, podczas których ojciec pozwanego wzywał policję w celu przeprowadzenia interwencji. Po pewnym czasie J. Z. zażądał, aby pozwany wyprowadził się z zajmowanej nieruchomości w P.. Pozwany nie zastosował się do polecenia. J. Z. złożył pozew o eksmisję pozwanego z przedmiotowej nieruchomości, jednakże w toku postępowania sądowego zdecydował się na jej sprzedaż swoim krewnym.

Przedmiotową nieruchomość zakupili od J. Z. w dniu 24 lipca 2015 roku powodowie T. O. i B. O. (1).

Powodowie dokonując zakupu nieruchomości zdawali sobie sprawę, że zamieszkuje na niej pozwany i wiedzieli o konflikcie między pozwanym a jego ojcem. Bezpośrednio po zakupie nieruchomości powodowie nie domagali się od pozwanego wyprowadzki z zajmowanego przez niego domku letniskowego.

Pozwany zaproponował powodom zawarcie umowy, w której strony określa zasady i sposób użytkowania przez niego spornej nieruchomości, jednakże powodowie ostatecznie nie wyrazili zgody na podpisanie umowy. Między powodami a pozwanym zaczęło dochodzić do kłótni i sporów, podczas których pozwany wzywał powodów, był agresywny i napastliwy. W konsekwencji pod koniec sierpnia 2015 roku powodowie zażądali od pozwanego, aby wyprowadził się z zajmowanego domku letniskowego.

Pozwany co najmniej dwukrotnie odmówił wpuszczenia B. O. (1) na teren posesji. Miała miejsce sytuacja, że pozwany wymienił zamki do domku, nie przekazując powodom kluczy. Podczas kłótni z pozwanym powodowie około 10 razy wzywali policję. Miała miejsce sytuacja, że pozwany wszczął awanturę pod wpływem alkoholu i po interwencji policji został przewieziony do izby wytrzeźwień. Pozwany podczas kłótni stosował groźby wobec powodów.

Powodowie zarzucili pozwanemu, że samowolnie wykorzystał zgromadzone przez nich na nieruchomości drzewo opałowe. Przeciwko pozwanemu został skierowany do sądu wniosek o ukaranie w sprawie kradzieży około 1 m<sup>3</sup> drzewa opałowego w okresie od dnia 28 października 2016 roku do dnia 11 listopada 2016 roku z terenu posesji w (...) na szkodę powodów.

Pozwany z dniem 11 sierpnia 2015 roku wymeldował się spod adresu (...) na prośbę powodów, w celu ułatwienia im uzyskania kredytu na remont nieruchomości. Pozwany cały czas zamieszkiwał na przedmiotowej nieruchomości. Następnie w dniu 24 września 2015 roku złożył wniosek o swoje zameldowanie pod tym adresem na pobyt czasowy.

Pozwany nie opłacał rachunków związanych z utrzymaniem spornej nieruchomości. Jedynie raz uregulował rachunek za prąd.

Pozwany pokrywał koszty ogrzewania budynku i zakup butli gazowych.

Pismem z dnia 24 września 2015 roku powodowie poinformowali pozwanego o zakupie nieruchomości w P. i zwrócili się do niego o opuszczenie i opróżnienie z rzeczy domku letniskowego w terminie do dnia 30 września 2015 roku.

Pozwany ma dwoje dzieci. Syn pozwanego B. Z. jest wraz z żoną współwłaścicielem domu położonego w gminie P. o powierzchni 78 m<sup>2</sup>, w którym zamieszkują aktualnie cztery osoby (B. Z., jego żona, dziecko i brat żony). Nie ma możliwości, aby do domu wprowadziła się kolejna osoba, bowiem nie ma odpowiedniej liczby pomieszczeń.

Córka pozwanego zamieszkuje we Francji i nie utrzymuje od wielu lat kontaktów z pozwanym.

Pozwany prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe; nie jest właścicielem, ani współwłaścicielem żadnych nieruchomości, nie ma cennych ruchomości, ani oszczędności; nie ma prawa do renty, ani emerytury.

Pozwany został uznany za osobę niepełnosprawną w stopniu znacznym ze względu na schorzenia neurologiczne i schorzenia narządów ruchu. Ustalony znaczny stopień niepełnosprawności został przyznany od dnia 26 lipca 2016 roku do dnia 31 sierpnia 2017 roku. Pozwany jest niezdolny do pracy i wymaga w celu pełnienia ról społecznych stałej lub długotrwałej opieki i pomocy innych osób w związku z niezdolnością do samodzielnej egzystencji.

Od września 2016 roku pozwany nie ma żadnych dochodów poza stałym zasiłkiem w kwocie 481 zł oraz zasiłkiem pielęgnacyjnym w kwocie 153 zł. Pozwany korzysta z pomocy żywnościowej udzielanej przez MOPS w P.. Wcześniej pozwany podejmował prace dorywcze, uzyskując dochody w granicach 700-800 zł netto miesięcznie.

Pozwany korzysta z pomocy sąsiadów, którzy czasami zaopatrują go w jedzenie.

Stan faktyczny został ustalony w oparciu o dowody z dokumentów, których prawdziwość i treść nie była przez strony kwestionowana i nie budziła jakichkolwiek wątpliwości Sądu oraz na podstawie zeznań świadków J. Z., B. Z., B. O. (2), M. Ł., K. K., S. Z. oraz M. Z. (2). Sąd odmówił wiary zeznaniom B. O. (3) w części, w jakiej utrzymywał, że powodowie w momencie zakupu nieruchomości nie wiedzieli, że jest ona zamieszkana, albowiem sami powodowie przyznali, iż posiadali wiedzę w tym zakresie. Sąd oparł się także o dowód z przesłuchania stron – T. O., B. O. (1) oraz pozwanego M. Z. (1), dając im co do zasady wiarę. Za niewiarygodne zostały jedynie uznane twierdzenia pozwanego co do ustaleń między nim a powodami w zakresie możliwości zamieszkiwania przez pozwanego na spornej nieruchomości oraz co do tego, że zachował się w sposób wulgarny w stosunku do powodów tylko jeden raz.

Opierając się na takich ustaleniach Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione.

Sąd zwrócił uwagę, że pozwany zamieszkał na nieruchomości za zgodą swoich rodziców, którzy byli jej ówczesnymi właścicielami. Skutkiem tego łączył ich stosunek użyczenia z art. 710 k.c. Wobec faktu, że umowa została zawarta pomiędzy najbliższymi członkami rodziny i ustnie, a pozwany korzystał z lokalu nieodpłatnie, zasadne jest uznanie, że korzystał z niego na podstawie umowy użyczenia zawartej na czas nieokreślony.

Po śmierci A. Z. jedynym właścicielem nieruchomości został ojciec pozwanego J. Z., który wypowiedział pozwanemu umowę użyczenia. Jak przyznał sam pozwany, jego ojciec wielokrotnie nakazywał mu wyprowadzić się z zajmowanego domku. Co więcej, J. Z. wniósł powództwo o eksmisję pozwanego ze spornej nieruchomości.

Jeżeli umowa użyczenia zostaje zawarta na czas nieokreślony, jak to miało miejsce w tym przypadku, może zostać wypowiedziana przez użyczającego, co powoduje wygaśnięcie stosunku użyczenia ze skutkiem natychmiastowym, o ile strony nie zastrzegły w umowie innego terminu. Dla skutecznego wypowiedzenia pozwanemu umowy użyczenia nie musiała zaistnieć określona przyczyna, wystarczające było złożenie oświadczenia woli przez właściciela nieruchomości. Najpóźniej wypowiedzenie stosunku użyczenia nastąpiło z momentem doręczenia pozwanemu odpisu pozwu wniesionego przez J. Z. o nakazanie pozwanemu opuszczenia i opróżnienia z rzeczy spornej nieruchomości.

Niezależnie od tego wskazać należy, iż wygaśnięcie umowy użyczenia nastąpiłoby z dniem 24 lipca 2015 roku, a to na skutek zbycia przedmiotu użyczenia przez J. Z.. W przypadku bowiem zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania

umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy (wyrok SN z 7.04.2005 roku, II CK 569/04).

Powodowie nabyli od J. Z. przedmiotową nieruchomość, zdając sobie sprawę, że w posadowionym na niej domku letniskowym zamieszkuje od kilku lat pozwany. Powodowie znali pozwanego, który był ich krewnym oraz posiadali wiedzę o jego sytuacji rodzinnej i majątkowej. Powodowie początkowo nie zgłaszali zastrzeżeń co do tego, że M. Z. (1) zajmuje zakupioną przez nich nieruchomość, a nawet podejmowali z nim negocjacje co do zawarcia pisemnej umowy regulującej sposób korzystania z domku letniskowego. Wprawdzie nigdy nie zostało między nimi zawarte na piśmie porozumienie w tym przedmiocie, jednakże z okoliczności sprawy wynika, iż powodowie akceptowali to, iż domek letniskowy na ich nieruchomości jest zamieszkiwany przez pozwanego. Powodowie nie domagali się od pozwanego, aby uiszczał im jakiegokolwiek opłaty z tytułu zajmowania nieruchomości. W ocenie Sądu na podstawie powyższych okoliczności uznać należy, że strony zawarły w sposób dorozumiany umowę użyczenia na czas nieokreślony (art. 710 k.c.), podobnie jak pozwany z poprzednimi właścicielami nieruchomości, albowiem powodowie faktycznie oddali pozwanemu przedmiotową nieruchomość w nieodpłatne użytkowanie.

Pod koniec sierpnia 2015 roku relacje między stronami uległy pogorszeniu na tyle, że powodowie nakazali pozwanemu opuścić zajmowany lokal. Powodowie wypowiedzieli pozwanemu umowę pismem z dnia 24 września 2015 roku, domagając się od niego opuszczenia i opróżnienia z rzeczy nieruchomości do dnia 30 września 2015 roku. W ocenie Sądu wypowiedzenie umowy użyczenia dokonane przez powodów było skuteczne.

Sąd Rejonowy zauważył, że w piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że w braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia uznać należy, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, ilekroć stosunek ten zostanie wypowiedziany przez użyczającego. Nie ulega zatem wątpliwości, iż powodowie jako nowi właściciele nieruchomości mieli prawo rozwiązania umowy użyczenia z pozwanym, co też skutecznie uczynili, żądając od pozwanego jeszcze przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, aby opuścił sporną nieruchomość. Najbardziej wyraźnym zaś potwierdzeniem wypowiedzenia przez powodów umowy użyczenia jest wniesienie niniejszego powództwa o eksmisję.

Skoro doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia pozwany utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania domku letniskowego. Powodowie, jako właściciele działki nr (...), mieli prawo żądania od pozwanego opróżnienia spornego lokalu mieszkalnego, w którym zamieszkuje on aktualnie już bez tytułu prawnego, na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Jednocześnie, w ocenie Sądu I instancji pozwany nie wykazał, aby przysługiwało mu skuteczne względem powodów uprawnienie do władania lokalem – taki tytuł prawny pozwany utracił w wyniku wypowiedzenia łączącej strony umowy użyczenia.

W dalszych rozważaniach Sąd zauważył, że w sprawie zastosowania nie znajdzie art. 11 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż odnosi się on wyłącznie do sytuacji, gdy lokator jest uprawniony do używania lokalu odpłatnie.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwany był lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., wobec czego należało rozważyć jego ewentualne prawo do lokalu socjalnego, obowiązek zapewnienia którego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1, 3 i 4 u.o.p.l.). W myśl art. 14 ust. 4 pkt 5 u.o.p.l., sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osoby posiadającej status bezrobotnego. Jednakże przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego (ust. 7). Przez publiczny zasób mieszkaniowy rozumieć należy lokale wchodzące w skład mieszkaniowego zasobu gminy albo lokale stanowiące własność innych jednostek samorządu terytorialnego, samorządowych osób prawnych tych jednostek, Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych (art. 2 ust. 1 pkt 11 u.o.p.l.). Lokal mieszkalny, do którego zajmowania pozwany utracił tytuł prawny nie stanowił lokalu wchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, zatem nie znajdzie zastosowania w niniejszej sprawie art. 14 ust. 4 u.o.p.l., przewidujący konieczność

orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego. Nawet jednak przy braku podstaw do obligatoryjnego przyznania prawa do lokalu socjalnego Sąd pozostaje zobowiązany do zbadania czy pozwany spełnia warunki do przyznania prawa do takiego lokalu fakultatywnie, albowiem w każdym przypadku orzeczenie takiego lokalu jest możliwe, a zatem nawet w sytuacji, gdy obligatoryjnie prawo do takiego lokalu nie przysługuje.

Analizując sytuację rodzinną i majątkową pozwanego Sąd wskazał, że pozwany prowadzi on jednoosobowe gospodarstwo domowe, ma dwoje dorosłych dzieci, ale kontakt utrzymuje jedynie z synem, który nie dysponuje warunkami lokalowymi pozwalającymi na wygospodarowanie miejsca do zamieszkania dla pozwanego. Sytuacja majątkowa pozwanego jest wyjątkowo niekorzystna, a perspektywy na jej polepszenie ze względu na zły stan zdrowia pozwanego i związane z tym ograniczenia zarobkowe są bardzo niepewne. Pozwany nie posiada żadnego majątku. Nadto, pozwany cierpi na schorzenia neurologiczne i schorzenia narządów ruchu, których nasilenie jest na tyle duże, iż pozwany wymaga stałej lub długotrwałej opieki i pomocy innych osób w związku z niezdolnością do samodzielnej egzystencji oraz jest niezdolny do podjęcia pracy zarobkowej. Aktualnie pozwany utrzymuje się jedynie z zasiłku w kwocie 481 zł oraz zasiłku pielęgnacyjnego w kwocie 153 zł, korzysta też z pomocy żywnościowej udzielanej przez MOPS w P. oraz przez sąsiadów. Biorąc pod uwagę niewielkie dochody pozwanego, pozwalające na zapewnienie jedynie niektórych podstawowych potrzeb życiowych, a także brak jakichkolwiek oszczędności czy innego majątku, stwierdzić należy, iż pozwany nie ma możliwości samodzielnego wynajęcia lokalu mieszkalnego. Co więcej, brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że jego sytuacja finansowa w bliskiej perspektywie czasowej ulegnie znacznemu polepszeniu. Pozwany nie ma też możliwości zamieszkania u krewnych czy znajomych. W ocenie Sądu zachodzą zatem okoliczności, które przemawiają za przyznaniem mu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego.

Zaznaczył dalej Sąd, że w sprawie nie znajdzie zastosowania art. 17 ust. 1 u.o.p.l., zgodnie z którym art. 14 i 16 ustawy nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego. Przepis ten wyraźnie zatem wymienia przypadki, w których norma art. 14 ustawy nie może znaleźć zastosowania, przy czym w sposób jasny z tego przepisu wynika, iż aby wyłączenie stosowania art. 14 mogło nastąpić, wykraczanie przeciwko porządkowi domowemu, jak również niewłaściwe zachowania czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku muszą mieć charakter rażący i uporczywy. Nie wystarczy zatem samo niewłaściwe tylko zachowanie lokatora, lecz zachowanie to musi być kwalifikowane przez dodatkowe okoliczności. Istotnym jest także to, że niniejszy przepis ma zastosowanie do sytuacji w której zachowanie eksmitowanego lokatora, który zamieszkuje budynek wielorodzinny (bo tylko w tej sytuacji może czynić uciążliwym korzystanie z innych lokali), zajmuje lokal wespół z innymi osobami (bo tylko wówczas może wykraczać przeciwko porządkowi domowemu lub stosować przemoc w rodzinie), albo gdy zajął lokal bez tytułu prawnego – żadna z tych sytuacji nie ziściła się w omawianym stanie faktycznym

W ocenie tut. Sądu wprawdzie pozwany zachowywał się niejednokrotnie w stosunku do powodów w sposób napastliwy i agresywny jego zachowania niosą w sobie jeszcze zbyt mały ładunek uporczywości i złej woli, aby można je było ocenić jako wypełniające znamion rażącego lub uporczywego wykraczania przez pozwanych przeciwko porządkowi domowemu, co jest przewidziane jako przesłanka żądania eksmisji w art. 17 ust. 1 u.o.p.l. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie sposób uznać, aby przyczyny sporów i kłótni między stronami leżały wyłącznie po stronie pozwanego. Z tych zatem względów należało przyjąć, iż w sprawie niniejszej nie zachodzą okoliczności wyłączające możliwość stosowania art. 14 u.o.p.l. i ustalenia, że pozwanemu przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Na podstawie art. 14 ust. 6 u.o.p.l. Sąd nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia pozwanemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, który zaskarżył go w zakresie punktu I i zarzucił:

- 1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że umowa użyczenia została pozwanemu skutecznie wypowiedziana, w sytuacji w której umowa z poprzednikami powodów została zawarta na czas oznaczony, a nie zostały spełnione ustawowe przesłanki do jej wypowiedzenia;
- 2) naruszenie art. 710 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię i i uznanie, że umowa łącząca pozwanego z poprzednikami powodów miała charakter bezterminowy.

Mając to na uwadze skarżący wniósł zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w całości podziela – przyjmując je za własne - ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, jak i oparte na nich rozważania natury prawnej, przez co szczegółowe ich tutaj powielanie uważa za zbędne (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07), ograniczając się jedynie do odniesienia się do poszczególnych zarzutów apelacji.

Co do zasady należy podzielić zawarty w uzasadnieniu apelacji wywód prawny pozwanego na temat rozumienia zasad oznaczania czasu trwania umowy użyczenia i reguł rządzących wypowiedzeniem takiej umowy nazwanej. Wywód ten jednak w niniejszej sprawie ma charakter jedynie teoretyczny, gdyż okoliczności faktyczne w sprawie są takie, że traci on na aktualności. Zasadnicze znaczenie ma tutaj fakt zbycia przedmiotu użyczenia przez pierwotnie użyczającego J. Z..

Sąd Okręgowy rozważył zatem, w kontekście zarzutów apelacji, zagadnienie dalszego trwania stosunku użyczenia w razie zbycia rzeczy (lokalu) stanowiącej przedmiot umowy użyczenia. Przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę użyczenia, nie zawierają regulacji analogicznej do umowy najmu, gdzie art. 678 § 1 k.c. wprost stanowi, iż w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. W doktrynie do zagadnienia tego nie odnoszono się wprost. Niektórzy jedynie komentatorzy, analizując przypadek śmierci użyczającego i związane z tym następstwo prawne uznali, że śmierć użyczającego nie prowadzi do ustania użyczenia. W miejsce użyczającego do stosunku użyczenia wstępują jego spadkobiercy (K. Osajda, J. Górecki, Komentarz do art. 715 Kodeksu cywilnego, Legalis 2014). W ocenie Sądu odwoławczego opowiedzenie się za poglądem o dalszym trwaniu umowy użyczenia w razie zbycia pod tytułem szczególnym rzeczy objętej umową użyczenia, może jednak budzić uzasadnione wątpliwości zwłaszcza w świetle tego, że w bardzo wielu przypadkach do zawarcia umowy użyczenia lokalu dochodzi – jak w niniejszej sprawie - pomiędzy osobami spokrewnionymi, czy z domownikami, gdzie najistotniejsze znaczenie mają więzy bliskości, czy też wzajemnego zaufania, jak również chęć niesienia przez użyczającego bezinteresownej pomocy. Ów stosunek zaufania i bezinteresowności dotyczy zazwyczaj tylko pierwotnego użyczającego i biorącego w użyczenie i może nie odnosić się już do następcy prawnego użyczającego. W takiej sytuacji należałoby się opowiedzieć za wygaśnięciem umowy użyczenia w razie zbycia rzeczy użyczonej przez jej dotychczasowego właściciela. Takie też stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 roku (II CK 569/04) przyjmując, iż w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy i takie stanowisko jest dziś powszechnie aprobowane w orzecznictwie sądowym. W uzasadnieniu do powyższego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził między innymi, że sposób korzystania z rzeczy przez biorącego w umowie użyczenia jest zbliżony do stosunku najmu. Przepisy regulujące najem przewidują, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu w miejsce zbywcy. Dla oceny, czy podobny skutek ma miejsce w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia należy uwzględnić, że umowę użyczenia i najmu różni odpłatny charakter umowy najmu. Korzystanie z cudzej rzeczy za wynagrodzeniem co do zasady wzmacnia pozycję takiego posiadacza w stosunku do podobnych uprawnień osoby korzystającej z rzeczy bez wynagrodzenia. Dla stosunków z umowy użyczenia jest też istotniejszy niż w przypadku najmu element osobistej więzi między właścicielem rzeczy, a biorącym rzecz do używania. Jest on zazwyczaj przyczyną dla której właściciel oddaje swoją rzecz biorącemu ją do używania dla jego wygody. Nadto nie można pomijać i tej

okoliczności, że przepis art. 678 k.c. ma charakter regulacji szczególnej, co przemawia przeciwko jego stosowaniu w drodze analogii do innych stosunków prawnych. Uwzględniając powyższe, Sąd Najwyższy opowiedział się w omawianym wyroku za prezentowanym już w literaturze poglądem, że w przypadku zbycia rzeczy użyczonych w czasie trwania umowy użyczenia, jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy.

Pogląd ten był zresztą wyrażany też w innych judykatach. Dla przykładu podać można wyrok Sądu Najwyższego z 10 lutego 2004 r. (IV CK 17/03), w którym napisano, że „w razie zbycia udziału we współwłasności nieruchomości przez współwłaściciela użyczającego lokal nabywca nie wchodzi w stosunek użyczenia, gdyż w odniesieniu do umowy użyczenia brak jest normy analogicznej do zawartej w art. 678 k.c.”. Z kolei w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 19 kwietnia 2007 r. (I ACa 261/07), napisano, że „w razie zbycia rzeczy użyczonych jej nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia na miejsce zbywcy i do stosunku użyczenia odpowiednio wyjątku z art. 678 § 1 k.c. stosować nie sposób”. W wyroku tym dodano istotny z punktu widzenia rozpatrywanej sprawy ustęp, zgodnie z którym „ochrony uprawnień biorącego w użyczenie przeciwko każdoczesnemu właścicielowi rzeczy użyczonych przepisy art. 710-719 k.c. nie przewidują”. Reprezentowany w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy pogląd, wyżej zaprezentowany, przyjął też Sąd Najwyższy w wyroku z 6 lipca 2012 r. (V CSK 344/11) i w postanowieniu z dnia 5 marca 2009 r. (III CZP 6/09).

Wydaje się zresztą, że nawet same strony procesu tak samo odczytywały skutek sprzedaży nieruchomości przez J. Z., skoro podejmowały negocjacje co do zawarcia pisemnej umowy regulującej sposób korzystania z domku letniskowego przez pozwanego, a zatem dostrzegały konieczność uregulowania na nowo jego prawa do zamieszkania na nieruchomości.

W efekcie bez znaczenia dla oceny sytuacji prawnej pozwanego była treść umowy zawarta przez niego z rodzicami, z których matka zmarła a jedyny jej spadkobierca – ojciec pozwanego – sprzedał nieruchomość powodowi. Nawet przyjmując jednak, korzystnie dla powoda, że po nabyciu rzeczy przez powodów, doszło pomiędzy stronami do zawarcia nowej umowy użyczenia, to brak jest dowodów na to, aby ta również została zawarta na czas oznaczony, bądź aby przewidywała, jak chce tego art. 715 k.c., konkretne motywy jej zawarcia, ów ustawowy „użytek” spełnienie którego mogłoby dopiero stanowić podstawę domagania się zwrotu przedmiotu użyczenia.

Umowa ta została zawarta na czas nieoznaczony. Umowa użyczenia, która nie została zawarta na czas oznaczony, kończy się zgodnie z treścią przepisu art. 715 k.c., gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Zastosowanie powyższej normy, jak zostało zaznaczone w doktrynie, możliwe jest jednakże tylko w sytuacji, gdy treść umowy użyczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany wskazuje cel, dla którego osiągnięcia użyczający dał rzecz biorącemu do używania. Cel taki mógł wynikać – w okolicznościach niniejszej sprawy – jedynie z pierwotnej umowy użyczenia, tej zawartej przez pozwanego z J. i A. Z. i mogło nim być dożywnotnie realizowanie przez pozwanego jego potrzeb mieszkaniowych. Cel ten mógł taki być, gdyż motywowały go szczególne osobiste relacje stron tamtej umowy – ich najbliższe pokrewieństwo. Cel ten, z racji braku takich samych relacji pomiędzy pozwanym a obecnymi właścicielami nieruchomości, już nie miał podstawy istnienia w umowie zawieranej po sprzedaży nieruchomości przez J. Z., a zatem nie można mówić, że umowa między stronami procesu została ukształtowana w sposób, o jakim mowa w art. 715 k.c. Mamy więc do czynienia z typową umową użyczenia zawartą, bez żadnych obostrzeń czasowych, na czas nieokreślony.

W doktrynie podnosi się, iż umowa użyczenia zawarta jest na czas nieoznaczony, jeżeli ani z jej treści, ani też z właściwości rzeczy lub ściśle określonego celu jej użyczenia nie wynika czas trwania tego stosunku. Zasadne wydaje się więc stwierdzenie, iż jeżeli w umowie nie został określony jej cel ani też z treści nie wynika czas trwania umowy, to umowa taka została zawarta na czas nieoznaczony, a art. 715 k.c. nie będzie miał w takiej sytuacji zastosowania. Do zakończenia tak ukształtowanej umowy użyczenia zastosowanie będzie miała za to regulacja kwestionowanego w apelacji art. 365<sup>1</sup> k.c., w myśl której zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Jeżeli w umowie użyczenia nie poczyniono odpowiednich

postanowień co do terminu wypowiedzenia, to umowa ta przestaje wiązać strony, a biorący do używania traci tytuł prawny do rzeczy i jest zobowiązany do jej zwrotu użyczającemu.

Niezależnie od tego, czy opowiedzieć się należy za stanowiskiem, że wypowiedzenie takiej umowy skutkuje jej natychmiastowym rozwiązaniem, czy za stanowiskiem, że skutek ten powstaje dopiero po upływie odpowiednio stosowanych - umownych, ustawowych lub zwyczajowych – terminów wypowiedzenia, to nawet te ustawowo najdłuższe - bo trzymiesięczne – terminy już minęły, powodując ostateczną utratę przez pozwanego tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że w sytuacji, w której przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wskazówką dla oceny okresu wypowiedzenia może być stosowany per analogiam art. 688 k.c. W tym też kierunku poszła myśl orzecznictwa. Sąd Najwyższy w wyroku z 7 grudnia 2000 r. (II CKN 351/00) stwierdził, że „w braku przepisów normujących wypowiedzenie umowy, z której wynika bezterminowe zobowiązanie trwałe, stosuje się postanowienia umowy, a jeżeli strony w tym względzie nie porozumiały się lub ich porozumienie nie mieści się w granicach umów - w drodze analogii przepisy normujące wypowiedzenie innych umów rodzących takie zobowiązanie”. W efekcie Sąd Okręgowy, w aspekcie art. 365<sup>1</sup> k.c., skłania się do stwierdzenia, że właściwy w odniesieniu do zakończenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony wydaje się pogląd, że w stosunku do lokali mieszkalnych należałoby jako termin zwyczajowy przyjąć trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Mając na uwadze datę pisma o wypowiedzeniu umowy, a nawet datę wywierającego podobny skutek pozwu w niniejszej sprawie, termin też już minął, pozbawiając pozwanego prawa do lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło zatem w sprawie do naruszeń, o których mowa w apelacji.

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

O kosztach postępowania odwoławczego nie wyrzeczono, gdyż wszystkie udokumentowane w sprawie koszty poniósł pozwany, którego koszty te obciążają stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. Powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosili zaś wniosku o zwrot kosztów postępowania odwoławczego na zasadzie art. 109 § 1 k.p.c.