

Sygn. akt II Ca 388/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K., dnia 07 listopada 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Wojciech Vogt (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Marian Raszewski</b> <b>SSO Janusz Roszewski</b>
<b>Protokolant:</b>	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 07 listopada 2013 r. w Kaliszu

**na rozprawie**

sprawy z powództwa K. R.

przeciwko R. A., G. A., Ł. A., Z. A., I. A., T. A., K. A.

o eksmisję

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowie Wielkopolskim

z dnia 1 marca 2013r. sygn. akt I C 426/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Ostrowie Wielkopolskim do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

II Ca 388/13

## UZASADNIENIE

Powódka K. R. wniosła o eksmisję pozwanych R. A., G. A., Ł. A., Z. A., I. A., T. A. i K. A. z lokali stanowiących jej własność położonych w S. nr 58.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

**Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim** wyrokiem z dnia 1 marca 2013 r. oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania. Rozstrzygnięcie swoje oparł na następujących ustaleniach:

Od 1990 r. powódka K. R. jest wyłączną właścicielką nieruchomości położonej w S. nr 58. Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny. Lokale znajdujące się na parterze tego budynku zajmuje bratowa powódki I. A. wraz ze swoimi synami – pozwanymi T. A. i K. A.. Lokale znajdujące się na piętrze tego budynku zajmuje brat powódki – pozwany R. A. wraz ze swoją żoną – pozwana G. A. oraz dziećmi – małoletnim Ł. A. i małoletnią Z. A..

Powódka zamieszkuje w domu jednorodzinnym położonym w G. nr 29A wraz ze swoimi synami – 21 letnim B. R. i 11 letnim A. R.. W mieszkaniu tym zameldowany jest były mąż powódki Z. R.. Nie mieszka on w tym mieszkaniu od około roku czasu. Z. R. obecnie zamieszkuje ze swoją partnerką życiową oraz z ich dzieckiem w G., około 200 metrów do domu, w którym zamieszkuje powódka.

Pozwani oraz S. A. nie zawierali z nikim jakichkolwiek umów dotyczących ich zamieszkiwania w przedmiotowych lokalach. Umowy w tym zakresie nie były zawierane z powódką po tym jak stała się ona wyłączna właścicielką nieruchomości. Powódka wielokrotnie informowała pozwanego R. A. oraz pozwaną I. A. i S. A., iż w lokalach tych mogą oni zamieszkiwać do czasu swojej śmierci. W 2009 r. powódka sporządziła pisemne oświadczenie, z treści którego wynika, że pozwany R. A. i pozwana I. A. będą zamieszkiwali w zajmowanych przez siebie lokalach do czasu swojej śmierci.

Pozwani dokonali licznych remontów w przedmiotowych lokalach.

W dniu 11 października 2011 r. powódka wysłała do pozwanych R. A. i I. A. listy polecane zawierające żądanie opuszczenia zajmowanych lokali. Dnia 2 lutego 2012 r. powódka wysłała do pozwanych R. A. i I. A. listy polecane zawierające oferty mieszkań, w których mogą zamieszkać pozwani.

Posesja położona w G. nr 29 A stanowi współwłasność powódki oraz jej byłego męża Z. R.. Na tej posesji znajduje się warsztat , w którym Z. R. wykonuje zlecone mu prace remontów silników. W związku z tym przebywa on na nieruchomości 3-4 razy w tygodniu po kilka godzin dziennie . Powódka pozostaje w konflikcie z byłym mężem. Nie jest on agresywny. Nie stosuje on przemocy wobec powódki.

Pozwani nie są osobami niepełnosprawnymi. Pozwany R. A., G. A. i K. A. są osobami bezrobotnymi. Nie posiadają tytułu do innych lokali mieszkalnych.

**Apelację** do tego rozstrzygnięcia złożyła powódka zaskarżając je w całości. Zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego

- art. 716 k.c. polegające na nieuzasadnionym przyjęciu, iż istniejący materiał dowodowy nie wskazuje na fakt, że przedmiot użyczenia jest potrzebny komodantowi i tym samym możliwe jest rozwiązanie umowy użyczenia,
- art. 65 k.c. przez jego nie zastosowanie przy wykładni pisemnych oświadczeń woli powódki w przedmiocie zgody na zamieszkiwanie przez pozwanych w spornych lokalach,

2. niezgodność ustalen faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym polegającą na:

- przyjęciu, że powódka wyraziła zgodę na dożywotnie zamieszkanie pozwanej G. A. w przedmiotowej nieruchomości , podczas gdy oświadczenia zostały złożone wyłącznie pozwanym R. A. oraz I. A.,
- przyjęciu , iż powódka nie udowodniła faktu, że pozwani doprowadzili do znacznego pogorszenia stanu technicznego nieruchomości,
- nieuzasadnionym przyjęciu, iż lokale zamieszkiwane przez pozwanych nie są powódce potrzebne z przyczyn nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy użyczenia.

W oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji.

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

Apelacja zasługuje na uwzględnienie niezależnie od zarzutów w niej zawartej. Sąd Rejonowy nie rozpoznał bowiem istoty sprawy. Sąd Rejonowy uznał, że wiążąca strony umowa użyczenia została zawarta na czas oznaczony, tj do śmierci pozwanych R. A. i I. A..

Warto podkreślić, że jeśli termin końcowy umowy zawartej na czas oznaczony naznaczony zostanie przez określone w niej zdarzenie, to tylko takie zdarzenie będzie można traktować jako termin ustania umowy, którego nastąpienie w przyszłości będzie - w ramach rozsądnych oczekiwań ludzkich – oczywiście pewne ( por. wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1990 r., IV CR 236/90; Aneta Kaźmierczyk, Umowa użyczenia w polskim prawie cywilnym, Warszawa 2008, s. 175).

Nie ulega wątpliwości, że zdarzenie oznaczające czas trwania umowy użyczenia jako „śmierć pozwanych” należy do zdarzeń oczywiście pewnych. Każdy ma niezbitą pewność, że życie człowieka kończy się śmiercią.

Powódka stała się właścicielką przedmiotowych lokali już w roku 1990. (dowód: zeznanie powódki, k-50 verte). W tym czasie mieszkał już na nieruchomości R. A., natomiast G. A. zamieszkuje tam od daty ślubu, czyli około 14 lat temu (oświadczenie powódki na rozprawie apelacyjnej). W 1990 roku na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała już bratowa powódki I. A..

Z pisemnych oświadczeń R. A. i I. A. potwierdzonych przez K. R. wynika, że K. R. użyczyła im zajmowane przez nich lokale mieszkalne do czasu ich śmierci. Na tej podstawie używali oni przedmiotowe lokale od 1990 roku. Pisemne oświadczenie ww nie było nową umową, a jedynie stwierdzało jaki węzeł prawny łączył strony od momentu, gdy powódka stała się właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Stan faktyczny bowiem zarówno przed tym oświadczeniem jak i po nim był identyczny.

Z powyższego wynika, że powódka w 1990 roku zawarła umowę użyczenia na czas oznaczony, a obecnie wiemy, że był to czas dłuższy niż lat dziesięć. Taką umowę poczytuje się po upływie tego terminu za umowę zawartą na czas nie oznaczony (art. 661 § 1 k.c., który do umowy użyczenia ma zastosowanie przez analogię; por. Jacek Gudowski, /w/ Kodeks cywilny. Komentarz pod redakcją Jacka Gudowskiego, tom III, cz. 2, Warszawa 2013, s. 523) )

Jeżeli natomiast czas trwania umowy użyczenia jest nie oznaczony użyczenie gaśnie z chwilą, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie, albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W takiej sytuacji użyczający może żądać natychmiastowego zwrotu rzeczy, bez konieczności uprzedniego wypowiedzenia umowy użyczenia.

W każdym innym wypadku umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony konieczne jest jej wypowiedzenie, przy czym terminy wypowiedzenia powinny uwzględniać interesy i sytuacje obu stron. Gdy przedmiotem użyczenia jest lokal mieszkalny, wskazówką do oceny okresu wypowiedzenia może być per analogiam art. 688 k.c. (por. Jacek Gudowski, op.cit., s. 523).

Taka jest istota niniejszej sprawy i w świetle wskazanych wyżej przepisów Sąd I instancji sprawy nie rozpoznał. Należało więc w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. orzec jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zbada, czy powódka dokonała skutecznego wypowiedzenia umowy użyczenia, czy doszło do rozwiązania umowy i czy w związku z tym należy zobowiązać pozwanych do opuszczenia lokali, czy pozwany przysługuje lokal socjalny i w związku z tym, czy nie jest konieczne wezwanie do udziału w sprawie właściwej Gminy.