

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 października 2017 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa w Łodzi, w sprawie z powództwa K. W. (1) przeciwko K. W. (2) o zapłatę: 1) zasądził od K. W. (2) na rzecz K. W. (1) kwotę 26.340 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 września 2014 roku do dnia zapłaty, 2) zasądził od K. W. (2) na rzecz K. W. (1) kwotę 3.734 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, 3) nakazał pobrać od K. W. (2) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 3.118,96 zł tytułem brakującej części kosztów wynagrodzenia biegłego i kosztów mediacji.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenie, że T. W. (1) i D. W. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej byli współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka gruntu o numerze 37 o powierzchni 0,0525 ha, uregulowanej w księdze wieczystej Kw nr (...).

Ze względu na kłopoty finansowe rodziców pozwanego, w dniu 30 stycznia 2013 roku, w umowie zawartej w formie aktu notarialnego (rep. A nr 468/2013) T. W. (1) i D. W. darowali synowi K. W. (3) własność zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) oznaczonej jako działka gruntu o numerze 37.

Powód K. W. (1) jest bratem T. W. (1). Od listopada 2013 roku prowadził z T. W. (2) rozmowy na temat zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Powód zamierzał na tej nieruchomości otworzyć warsztat samochodowy razem z punktem sprzedaży części samochodowych. Powód wraz z bratem mieli pracować w tym warsztacie. Był z bratem w bardzo dobrych relacjach, widywali się codziennie, co drugi dzień. Powód zamierzał odkupić tą nieruchomość. Cenę zakupu ustalono na kwotę 135.000 zł. Nie ustalono terminu, kiedy powód ma tą nieruchomość nabyć. Powód umawiał się w sprawie nieruchomości z swoim bratem T. W. (2). Pozwanego sprawa ta nie interesowała, powiedział powodowi by rozmawiał w tej sprawie z rodzicami bo on jest tylko figurantem, osobą na którą działka została zapisana.

Pismem z dnia 11 lipca 2013 roku wydanym przez (...) S.A. w Ł., K. W. (2) został poinformowany o możliwości dostawy energii elektrycznej do budynku na nieruchomości przy ul. (...) w Ł..

Decyzją nr DAR-UA-X.1939.2013 z dnia 19 grudnia 2013 roku Prezydent Miasta Ł., ustalił na wniosek K. W. (1), warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego, urządzeń budowlanych oraz rozbudowie i przebudowie garażu, przewidzianej do realizacji w Ł. przy ul. (...), na działce nr (...), w obrębie G-24.

Na działce znajdował się budynek gospodarczy, który miał być zaadaptowany do projektowanej rozbudowy. W tym celu powód, w lutym 2014 roku zlecił A. B. wykonanie projektu budowlanego zabudowy nieruchomości. Nieruchomość ta była zarośnięta, znajdowały się na niej duże ilości gruzu, drzewa, krzaki, co uniemożliwiło wykonanie inwentaryzacji istniejącego budynku i odkrywek fundamentów. Nadto ogrodzenie nieruchomości było zniszczone. A. B. poinformowała powoda o konieczności oczyszczenia terenu nieruchomości by umożliwić wykonanie prac projektowych.

A. B. poinformowała również powoda, że aby wykonać projekt i uzyskać pozwolenie na budowę powinien dysponować oświadczeniem o dysponowaniu nieruchomością na cele budowlane. W związku z tym powód porozumiał się z pozwanym, iż pomiędzy nimi dojdzie do zawarcia umowy użyczenia nieruchomości przy ul. (...) w Ł.

W dniu 20 lutego 2014 roku K. W. (1) zawarł z pozwanym K. W. (3) umowę użyczenia nieruchomości przy ul. (...) w Ł., celem wykonania przez powoda inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego, rozbudowy i przebudowy usytuowanego na nieruchomości budynku garażowego, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 19 grudnia 2013 roku.

Po zawarciu umowy użyczenia K. W. (1) złożył w dniu 10 kwietnia 2014 roku wnioski o wpisanie w dziale III księgi Wieczystej nieruchomości przy ul. (...) w Ł., użyczenia działki pod budowę budynku handlowo-usługowego, urządzeń budowlanych oraz rozbudowie i przebudowie garażu na rzecz powoda. Postanowieniem z dnia 16 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wnioski powoda.

Wiosną 2014 roku zaczęły się pierwsze prace na tej działce, polegające na czyszczeniu nieruchomości, wywieziono gruz, usunięto istniejące krzewy. Prace te trwały około 3 tygodni. W tym okresie, na zlecenie powoda wymieniono również betonowe panele ogrodzenia nieruchomości. Wstawiono 20 metrów ogrodzenia od frontu działki wraz z bramą oraz 40 metrów ogrodzenia betonowego wzdłuż nieruchomości sąsiednich. Powód z bratem T. W. (2) usuwali rzeczy metalowe, nie mające dużych gabarytów, wozili je samochodem powoda. Gruz z posesji wywoziła zewnętrzna firma (...). Wywieziono 2 kontenery śmieci i około 8 samochodów ziemi i krzaków. Prace porządkowe trwały do końca maja 2014 roku. Przy pracach porządkowych był obecny brat powoda T. W. (1). W trakcie trwania prac porządkowych, T. W. (1) wyjechał do Niemiec, wcześniej poinformował powoda by robił wszystko na tej działce tak jak chce, zaś po miesiącu jak przyjedzie to będą rozmawiać jeśli chodzi o jego zatrudnienie i o postępy w pracach. Nikt nie wzywał A. S. do zaprzestania prac.

Koszt wykonania ogrodzenia betonowego, a także uprzątnięcia i niwelacji terenu nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) wyniósł 22.140 złotych.

Powód, będąc użytkownikiem nieruchomości przy ul. (...) w Ł., podłączał również do niej prąd i robił plany pod przyszłe inwestycje.

Pozwany codziennie widział jaki jest zakres prac na nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Codziennie przyjeżdżał do mieszkającej nieopodal babci. Bywał również na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. by zabrać części samochodowe ze sklepu brata powoda.

A. B. ponownie udała się na nieruchomość dopiero po uporządkowaniu działki. Wykonany w 2014 roku przez A. B. projekt składał się z części architektoniczno-budowlanej i wodociągowo-kanalizacyjnej. Mapa do celów projektowych została wykonana przez uprawnionego geodetę. Koszt zaliczki na wykonanie projektu, poniesionej przez powoda wyniósł 4.200 złotych.

Wczesną wiosną 2014 roku matka pozwanego dowiedziała się z biura pośrednictwa nieruchomości, że jest osoba zainteresowana kupnem działki. Wówczas, wraz z pozwanym postanowili sprzedać nieruchomość przy ul. (...) w Ł..

Po upływie około 1,5 miesiąca czasu, powód dowiedział się, że osoba z biura pośrednictwa nieruchomości pokazuje nieruchomość przy ul. (...) w Ł. innym osobom, działka ta została wystawiona na sprzedaż. Od tej chwili powód zaniechał wykonywania dalszych prac na nieruchomości. W związku z tym faktem, powód chciał skontaktować się z bratem T. W. (2), nie mógł tego zrobić, jego telefon był wyłączony. W czerwcu 2014 roku powód dowiedział się, że pozwany chce wypowiedzieć mu umowę użyczenia, bowiem znalazł się kupiec.

W chwili wystawienia nieruchomości na sprzedaż, działka ta była już uporządkowana, wymienione zostało ogrodzenie

Pismem z dnia 16 kwietnia 2014 roku K. W. (2) wypowiedział powodowi umowę użyczenia nieruchomości przy ul. (...) w Ł. z uwagi na unikanie kontaktów z pozwanym, niestawiennictwo powoda w kancelarii i samowolne podłączenie przyłącza elektrycznego oraz dokonywania planów budowlanych.

Pismo to zostało wysłane powodowi listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Nie zostało przez powoda odebrane.

Powodem wypowiedzenia umowy użyczenia była chęć sprzedaży nieruchomości.

W dniu 26 czerwca 2014 roku pomiędzy K. W. (3) a D. N. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Cena sprzedaży została ustalona na kwotę 148.500 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć

umowę przyrzeczoną do dnia 15 sierpnia 2014 roku. W chwili oglądania przez nabywcę nieruchomości, była ona pusta, boki ogrodzenia wykonane były z płyt betonowych, a front z ogrodzenia systemowego. Data wskazana w umowie przedwstępnej, jako dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, uległa przesunięciu ze względu na wzmianki w księdze wieczystej. Nieruchomość została sprzedana w 2015 roku za kwotę 148.500 zł.

Pozwany nie zwrócił powodowi kosztów uporządkowania nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Pismem z dnia 2 września 2014 roku, doręczonym pozwanemu w dniu 8 września 2014 roku, pełnomocnik powoda złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia nieruchomości przy ul. (...) w Ł. oraz wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 26.340 złotych, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania, tytułem uzasadnionych wydatków i nakładów związanych z przedmiotową nieruchomością. Wartość rynkowa prawa własności zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w Ł., według stanu i cen z 2014 r. wynosiła 143.000 złotych. Wolnorynkowy czynsz za dzierżawę, wynajęcie lub oddanie w użytkowanie nieruchomości za okres od 3 maja 2014 roku do 8 września 2014 roku wynosił 5454 złotych, w skali miesiąca wynosił 1321 złotych. Wykonanie prac na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przez powoda w postaci uprzątnięcia i wyrównania działki, uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wykonania projektu architektoniczno-budowlanego oraz wykonania ogrodzenia, pozostaje bez wpływu na wzrost wartości rynkowej nieruchomości. Potencjalna wartość kosztowa ogrodzenia wynosi 15.200 złotych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że roszczenia o zwrot nakładów powstają, gdy osoba dysponująca rzeczą, która nie jest jej własnością, przeznacza swoje własne środki na utrzymanie lub ulepszenie cudzej rzeczy. Taka sytuacja miała również miejsce w przedmiotowej sprawie. Analizując szczegółowo roszczenia powoda należy podkreślić, że ich przedmiotem jest zwrot nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość przy ul. (...) w Ł..

Powód posiadał rzecz i dokonywał nakładów na podstawie umowy użyczenia z dnia 20 lutego 2014 roku zawartej z pozwanym K. W. (3) jako użyczającym.

Stosownie do treści art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Stosownie natomiast do treści art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy używanej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Umowa użyczenia zezwala biorącemu na używanie rzeczy oddanej mu w tym celu przy ponoszeniu, przez biorącego do używania, zwykłych kosztów utrzymania rzeczy, aby zachować rzecz (ruchomość bądź nieruchomość) w stanie niepogorszonym. Koszty, które winien ponosić biorący do używania obejmują opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem użyczonej nieruchomości, koszty konserwacji, czy drobnych napraw. Biorący nie może jednak domagać się od użyczającego ponoszenia nakładów, w tym także niezbędnych dla utrzymania rzeczy w stanie zdalnym do umówionego użytku przez czas trwania umowy. Zgodnie ze wskazanymi przepisami biorącemu przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów lub wydatków na rzecz, do których poniesienia nie był zobowiązany, tylko w wypadkach wskazanych w przepisach o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (753 § 2 zd. 2, art. 754 i 755 kc.). Stosownie do treści art. 753 § 2 k.c. z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba, że wola osoby tej sprzeciwia się ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Jeżeli prowadzący cudzą sprawę dokonał zmian w mieniu osoby, której sprawę prowadzi, bez wyraźnej potrzeby lub korzyści tej osoby albo wbrew wiadomej mu jej woli, obowiązany jest przywrócić stan poprzedni, a gdyby to nie było możliwe, naprawić szkodę. Nakłady może zabrać z powrotem, o ile może to uczynić bez uszkodzenia rzeczy.

Prawo żądania zwrotu dotyczy wszelkich wydatków i nakładów, które były uzasadnione, a więc zostały poniesione w celu należytego wykonania czynności, w ramach zobowiązania. Decydujące znaczenie ma celowy charakter wydatku lub nakładu. Tak więc w odniesieniu do nakładów, powód prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia mógł żądać

ich zwrotu, były bowiem uzasadnione w celu należytego wykonania umowy. Niewątpliwie, nakłady poniesione przez powoda były uzasadnione, służyły bowiem nie tylko utrzymaniu substancji rzeczy w należyłym stanie, ale także poprawiły stan nieruchomości. Biorąc zaś pod uwagę, iż prace porządkowe na nieruchomości i wykonanie nowego ogrodzenia, przyczyniły się do jej sprzedaży. Nabywca, decyzję o zakupie przedmiotowej nieruchomości podejmował bowiem po ujrzeniu posesji już uporządkowanej. Nie ma więc podstaw do uznania, iż były one zbędne, również z punktu widzenia użyczającego, zwłaszcza jeżeli jest on także właścicielem rzeczy. W tym zakresie Sąd miał na uwadze, iż nakłady te były dokonywane za zgodą użyczającego. Pozwany, nie tylko nie sprzeciwiał się dokonywaniu przez powoda wszelkich nakładów, lecz również zawierając z nim umowę użyczenia wskazał, iż dokonuje tej czynności prawnej w celu wykonania przez powoda inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego, rozbudowy i przebudowy usytuowanego na nieruchomości budynku garażowego, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 19 grudnia 2013 roku. Nadto z zeznań świadków, osób, które wykonywały prace budowlane na przedmiotowej nieruchomości wynika jednoznacznie, iż prace odbywały się za zgodą pozwanego i jego ojca, który był rzeczywistym dysponentem spornej nieruchomości. T. W. (1) nie tylko je aprobował, lecz aktywnie w nich uczestniczył. Zatem skoro już w umowie pozwany wyraził zgodę na poczynienie przez powoda zmian w jego nieruchomości, należy zatem traktować wydatki i nakłady jako zgodne z jego umownymi powinnościami. Pozwany nie żądał również usunięcia efektów prac wykonanych przez powoda. Po drugie, jak już wskazano wyżej, dokonane przez powoda zmiany w postaci nakładów służyły poprawie warunków korzystania z nieruchomości, były więc uzasadnione z gospodarczego punktu widzenia. Zatem, należy przyjąć, iż po stronie powoda istnieje słuszne roszczenie o zwrot wydatków i nakładów, jako poczynionych przez biorącego do używania.

Należy także wskazać, iż biorący do używania jest zobligowany do ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy (art. 713 zd. 1 k.c.). Kategoria ta obejmuje wydatki i nakłady niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym, utrwalające jej właściwości i zapewniające możliwość korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. W ocenie Sądu do takich nakładów, niewątpliwie należy zaliczyć koszty wykonania przyłącza elektrycznego do nieruchomości. W tym zakresie, zresztą powód nie dochodzi zwrotu wydatków poniesionych na ten cel.

Pozwany nie sprostął zaś obowiązkowi dowiedzenia istotnych okoliczności, którymi miało być wykazanie, że poniesione nakłady zwiększyły wartość nieruchomości lub doprowadziły do bezpodstawnego wzbogacenia powoda. Z niekwestionowanej przez strony opinii biegłego sądowego wynikało jednoznacznie, że wykonanie prac na nieruchomości przy ul. (...) w Ł. przez powoda w postaci uprzątnięcia i wyrównania działki, uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, wykonania projektu architektoniczno-budowlanego oraz wykonania ogrodzenia, pozostaje bez wpływu na wzrost wartości rynkowej nieruchomości. Nie było zatem potrzeby – jak wynika z rozważań przedstawionych powyżej, ustalania które z nakładów miały charakter nakładów koniecznych, zwiększających wartość nieruchomości na dzień jej zwrotu. Rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość nastąpiło bowiem zgodnie z przepisami regulującymi umowę użyczenia, która łączyła strony i nie było potrzeby posiłkowania się przepisami dotyczącymi rozliczeń między samoistnym posiadaczem a właścicielem (art. 226 k.c.), która to regulacja odnosi się do zwiększenia wartości rzeczy w chwili jej wydania lub do zakresu bezpodstawnego wzbogacenia właściciela kosztem posiadacza.

Należy również uznać, że podstawy oceny zasadności objętego pozwem roszczenia powoda upatrywać także w art. 471 k.c. Odpowiedzialność kontraktowa znajduje zastosowanie w stosunkach między wierzycielem i dłużnikiem, którzy są stronami określonego stosunku zobowiązaniowego. Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki: 1) szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego; 2) szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika; 3) związek przyczynowy między faktem nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania a poniesioną szkodą.

W ocenie Sądu Rejonowego przeprowadzone postępowanie wykazało, że pozwany, zachowując się sprzecznie z umową, doprowadził do sytuacji, gdy wskutek sprzedaży nieruchomości, powód utracił możliwość kontynuowania poczynionych inwestycji projektowo-budowlanych. Jednocześnie, w ocenie Sądu Rejonowego nie było wątpliwości, że powód na skutek opisanego zachowania pozwanego poniósł szkodę majątkową. Szkoda majątkowa w swej najprostszej postaci przyjmuje bowiem formę ubytku w majątku poszkodowanego, do którego doszło na skutek zdarzenia

odszkodowawczego. W okolicznościach niniejszej sprawie ubytek ów odpowiada wartości czynionych przez powoda nakładów na nieruchomości w postaci inwestycji w przygotowanie projektów budowlanych, uporządkowania terenu nieruchomości, a także wykonania nowego jej ogrodzenia. Materiał dowodowy zebrany w aktach niniejszego procesu wskazuje, że pozwany niewątpliwie nie wywiązał się ze swoich obowiązków umownych. Wykonane przez powoda prace były bowiem oczywistym następstwem umowy. Brak jest jednocześnie podstaw, aby przyjąć, iż strona pozwana może zwolnić się od odpowiedzialności na skutek tego, iż szkoda wynika z okoliczności przez niego niezawinionych. Treść umowy użyczenia była jasno sprecyzowana a jak wynika z materiału dowodowego przyczyny wskazane w wypowiedzeniu umowy nieprawdziwe.

Sąd Rejonowy podkreślił, że odrębne zagadnienie stanowi zaś kwestia prawidłowości wypowiedzenia powodowi zawartej z pozwanym umowy użyczenia.

**Zgodnie z przepisem art. 715 k.c. w przypadku gdy umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Zważyć jednak należy, iż norma powyższa nie zawiera wyczerpującego katalogu możliwości zakończenia stosunku użyczenia zawartego na czas nieoznaczony, a jedynie wskazuje okoliczności wygaśnięcia stosunku z mocy prawa. Nie ulega natomiast wątpliwości, iż umowa użyczenia, zawarta na czas nieoznaczony, może zostać rozwiązana przez oświadczenie woli każdej ze stron istniejącego między nimi stosunku prawnego. Również wobec braku oznaczenia w sposób wyraźny lub dorozumiany czasu trwania umowy użyczenia, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania, wygasa, na skutek wypowiedzenia przez użyczającego.**

**Nie ma bowiem podstaw prawnych do uznania, że użyczenie nawiązane na czas nieokreślony wiąże strony aż do momentu zaistnienia okoliczności wymienionych w przytoczonym przepisie art. 715 k.c. Wykładnia taka pozostawałaby w sprzeczności z jedną z głównych zasad prawa cywilnego, zasadą autonomii woli stron, wyrażoną w przepisie art. 353<sup>1</sup>kc, który to przepis uprawnia każdą ze stron umowy do ułożenia stosunku prawnego według swego uznania, byleby jego treść lub cel umowy nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Norma ta nie ogranicza się przy tym jedynie do nawiązania stosunku prawnego, lecz również do jego zmiany oraz rozwiązania.**

**Sąd Rejonowy przyjął, iż istnieje możliwość rozwiązania bezterminowej umowy użyczenia poprzez zgodne oświadczenia woli stron, a nadto również poprzez jednostronne oświadczenie woli strony. Tę ostatnią możliwość wywieść można ze zbliżonego w swej istocie charakteru użyczenia do umowy najmu, przy czym najistotniejsza różnica pomiędzy tymi umowami tkwi w nieodpłatnym charakterze umowy użyczenia. Wobec tego, iż przepisy prawa materialnego nie regulują wprost sposobu rozwiązania bezterminowego użyczenia na skutek woli stron. Przepis art. 715 k.c. stanowi jedynie o innych zdarzeniach powodujących zakończenie użyczenia.**

**W niniejszej sprawie, nie ulega wątpliwości, a kwestia ta nie była sporna pomiędzy stronami, iż powód nie otrzymał pisma wypowiedzącego umowę użyczenia. Powyższe ustalenie determinuje wnioski, iż na skutek wadliwości wypowiedzenia przedmiotowej umowy, pomiędzy stronami niniejszego stosunku prawnego, nadal istniało zobowiązanie umowne mocą, którego powód był uprawniony do użytkowania nieruchomości przy ul. (...) w Ł., w celu budowy budynku handlowo-usługowego oraz rozbudowy istniejącego budynku garażowego. Tym samym, stosunek prawny stanowiący podstawę korzystania przez powoda ze spornej nieruchomości nie został rozwiązany w drodze wypowiedzenia przez stronę użyczającą.**

Sąd Rejonowy nie uwzględnił zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu potrącenia albowiem jak wyżej podniesiono umowa użyczenia ma charakter nieodpłatny, nadto nie została skutecznie wypowiedziana przez pozwanego. Tym

samym K. W. (2) nie może więc zasadnie żądać wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości. Pozwany nie wykazał również by poniósł jakąkolwiek szkodę wskutek złożenia przez powoda wniosku zmierzającego do ujawnienia umowy użyczenia w księdze wieczystej nieruchomości. Wniosek ten został bowiem złożony przez powoda jeszcze w trakcie obowiązywania umowy użyczenia, nie mógł więc w żaden sposób wpływać na zobowiązania finansowe pozwanego względem innych podmiotów. Nadto nieruchomość przy ul. (...) w Ł. została sprzedana nabywcy za cenę wskazaną w umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 26 czerwca 2014 roku, tj. za kwotę 148.500 zł, jedynie data wskazana w umowie przedwstępnej, jako dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, uległa przesunięciu ze względu na żądanie wpisania przez powoda wzmianki w księdze wieczystej. Okoliczność ta ostatecznie jednak w żaden sposób nie wpłynęła na zmianę ceny, jaką pozwany otrzymał z tytułu sprzedaży. W ocenie Sądu pozwany nie wykazał więc istnienia po jego stronie wierzytelności z powyższych tytułów. Wskazać również należy, iż jeżeli wierzytelności przedstawione do potrącenia nie spełniają wymaganych przesłanek w momencie złożenia oświadczenia o potrąceniu, to w świetle art. 498 § 1 k.c. nie mogą być one objęte potrąceniem, a w konsekwencji nie dotyczy ich skutek potrącenia, o którym mowa w art. 498 § 2 k.c. (wyrok NSA w W. z dnia 12 kwietnia 2007 r.). W ocenie Sądu, skoro w dacie złożenia przez pozwanego zarzutu potrącenia nie istniała jego wierzytelność, a więc nie mogło dojść do jej potrącenia z jakąkolwiek wierzytelnością powoda. Zatem w kwestii wierzytelności, zgłoszonej do potrącenia, Sąd podzielił twierdzenia i zarzuty powoda, uznając, że istnienie jej nie zostało przez pozwanego wykazane wbrew dyspozycji art. 6 k.c. i stanowiącego jego odpowiednik art. 232 k.p.c.

Zdaniem Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. W związku z tym, Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 26.340 złotych, w tym kwotę 22.140 złotych stanowiącą nakłady powoda na wykonanie ogrodzenia betonowego, a także kwotę 4.200 złotych zaliczki uiszczonej na wykonanie projektu budowlanego zabudowy nieruchomości przy ul. (...) w Ł.. Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie 1 wyroku.

O odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 k.c. Stosownie do treści tego przepisu, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Istotnym, zatem jest ustalenie momentu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia. W niniejszej sprawie, w piśmie doręczonym pozwanemu w dniu 8 września 2014 roku, strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 26.340 złotych, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Wobec tego, odsetki od zasądzonej kwoty, należało zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia 22 września 2014 roku do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.734 zł złożyły się: uiszczona opłata od pozwu w wysokości 1.317 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a także wynagrodzenie pełnomocnika w osobie adwokata w kwocie 2.400 zł, ustalone na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 461).

Stosownie do przepisu art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, jeżeli przepisy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi dokonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując przepisy art. 113 tej ustawy. W niniejszej sprawie Skarb Państwa poniósł tymczasowo wydatki w łącznej kwocie 3.118,96 złotych, na które złożyła się kwota wynagrodzenia biegłego sądowego w łącznej wysokości 2.855,96 złotych i koszty mediacji w wysokości 263 złotych. Z uwagi na wynik postępowania Sąd, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążył pozwanego powyższą kwotą na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi, o czym orzeczono w punkcie 3 wyroku.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zarzucając orzeczeniu naruszenie art. 61 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie, które polegało na sprzecznym z tą normą prawną uznaniu, że chwilą złożenia oświadczenia woli drugiej stronie jest chwila rzeczywistego zapoznania się z treścią tego oświadczenia przez adresata, co w istocie doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

apelacja jest częściowo zasadna, choć nie z przyczyn w niej wskazanych i skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, które przyjął za własne.

W realiach niniejszej sprawy Sąd I instancji dokonał błędnej oceny prawnej co do kosztów zaliczki poniesionej przez powoda na wykonanie projektu składającego się z części architektoniczno-budowlanej i wodociągowo - kanalizacyjnej, w wysokości 4.200 zł i w tym zakresie dopuścił się naruszenia prawa materialnego, które to naruszenie Sąd Okręgowy wziął pod uwagę z urzędu, o czym będzie w dalszej części uzasadnienia.

Niezasadny jest zarzut apelacyjny naruszenia przez Sąd I Instancji art. 61 § 1 k.c. Sąd Rejonowy prawidłowo bowiem uznał, że chwilą złożenia oświadczenia woli drugiej stronie o wypowiedzeniu umowy jest chwila rzeczywistego zapoznania się z treścią tego oświadczenia przez adresata lub istnienie takiej możliwości. Ustalenie „możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia woli” jest niewątpliwie elementem stanu faktycznego sprawy. Nie należy jej wobec tego pojmować abstrakcyjnie i hipotetycznie, w oderwaniu od rzeczywistych, konkretnych okoliczności sprawy. W związku z tym, nieodebranie pisma u operatora pocztowego może, ale nie musi być uznane za zdarzenie równoznaczne z dojściem jego treści do wiadomości adresata. (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie - I Wydział Cywilny z dnia 25 listopada 2015 r. I ACa 1083/15, L.).

W przedmiotowej sprawie skarżący nie kwestionował dokonanych ustaleń co do faktu, że pismo zawierające wypowiedzenie umowy użyczenia nadane listem poleconym nie zostało przez powoda odebrane. Dojście oświadczenia woli do adresata w taki sposób, by mógł on zapoznać się z jego treścią, polega na stworzeniu przez składającego takiej sytuacji, w której adresat oświadczenia może zapoznać się z nim w zwykłym toku czynności (rzeczywiste zapoznanie się nie ma natomiast znaczenia). Dowód takiego faktu obciąża tego, kto ze złożenia oświadczenia woli wywodzi skutki prawne (a zatem przeważnie składającego oświadczenie). Nadanie listu poleconego (przesyłki rejestrowanej) obejmującego oświadczenie woli pozwala przyjąć w drodze domniemania faktycznego, że jego adresat mógł zapoznać się z jego treścią, co nie wyklucza, oczywiście, dowodzenia, że w konkretnym przypadku było inaczej (por. podobnie wyr. SN z 17.3.2010 r., II CSK 454/09, OSN 2010, Nr 10, poz. 142). W świetle art. 61 KC ryzyko niedojścia oświadczenia woli do adresata obciąża wyłącznie nadawcę. Nie ma zatem znaczenia, czy składający oświadczenie woli ponosi jakąkolwiek winę w związku z brakiem dostarczenia oświadczenia do adresata czy brakiem możliwości zapoznania się przez adresata z treścią przesłanego mu oświadczenia. Ciężar udowodnienia przesłanek warunkujących skuteczność złożenia oświadczenia woli w sposób określony w art. 61 KC spoczywa na składającym oświadczenie. Z kolei na adresacie oświadczenia spoczywa ciężar ewentualnego wykazania, że pomimo zaistnienia okoliczności wskazanych przez nadawcę nie miał on możliwości zapoznania się z treścią wysłanego mu oświadczenia. W orzecznictwie dopuszcza się możliwość uznania oświadczenia woli za skutecznie złożone przy zastosowaniu konstrukcji prawnych przewidzianych dla doręczeń w postępowaniu cywilnym (wyr. SN z 20.1.2004 r., II CK 358/02, W.. 2004, Nr 9, s. 6; wyr. SN z 28.2.2002 r., III CKN 1316/00, L.). Rozwiązania takie powinny być jednak raczej ostatecznością niż regułą. W niniejszej sprawie należy bardzo ostrożnie ocenić skuteczność doręczenia powodowi wypowiedzenia umowy

użyczenia w drodze awizo ze względu na łączące strony stosunki rodzinne. Należy podnieść, że powód w toku całego procesu zaprzeczał aby otrzymał awizo przesyłki w której znajdowało się wypowiedzenie umowy użyczenia. Pozwany nie przedstawił dowodu nadania powodowi dnia 10 kwietnia 2014r. wiadomości SMS o spotkaniu w kancelarii notarialnej w celu wypowiedzenia umowy użyczenia. Wbrew twierdzeniom pozwanego podniesionym w apelacji, z zeznań powoda nie wynika, aby wiedział o wypowiedzeniu mu umowy użyczenia. Z zeznań tych wynika jedynie, że powód dowiedział się, iż pozwany chce sprzedać działkę i wtedy postanowił coś zrobić i dlatego wystąpił do Sądu o wpis do księgi wieczystej umowy użyczenia (zeznania powoda k. 262-263). Trzeba zwrócić uwagę, że powód do Sądu o wpis użyczenia w dziele III księgi wieczystej wystąpił w dniu 10 kwietnia 2014r. czyli jeszcze przed wysłaniem mu listem poleconym wypowiedzenia umowy użyczenia. Ponadto w zeznaniach tych nie ma mowy o tym, że powód dowiedział się o wypowiedzeniu mu umowy użyczenia. Należy również podnieść, że pozwany nie wykazał, aby wcześniej przed wysłaniem przesyłki albo później po jej zwrocie do nadawcy, próbował w jakikolwiek inny sposób doręczyć powodowi czy złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu umowy użyczenia, a powód unikał tego faktu. Należy podkreślić, że strony są rodziną, pozwany doskonale widział, gdzie powód zamieszkuje i nie było przeszkód aby pozwany spróbował osobiście wręczyć wypowiedzenie umowy użyczenia powodowi. A takie zachowanie powinno mieć miejsce z uwagi na łączące ich bliskie relacje rodzinne. Nie było podstaw by te wzajemne relacje nagle nabrały tak oficjalnego charakteru. W takich okolicznościach nie sposób, przyjęc doręczenia zastępczego i uznać, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy doszło do powoda. Dlatego też zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 61§1 k.c. należy uznać za chybiony.

Natomiast Sąd I instancji dopuścił się naruszenia prawa materialnego tj. art. 752 §2 k.c., które to naruszenie Sąd Okręgowy wziął pod uwagę z urzędu. Umowa użyczenia motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim i jej celem jest przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna, gdyż świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, który nie jest zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 KC w zw. z art. 713 KC, czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. Zgodnie z treścią art. 753 § 2 zd. 2 KC stronie służy przede wszystkim uprawnienie do domagania się zwrotu nakładów przynoszących korzyść drugiej stronie. W tym zakresie zwrot powinien obejmować, takie nakłady, które poprawiają stan rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia nie może wprawdzie liczyć na wynagrodzenie za swe czynności, jak to się dzieje przy zleceniu, ale jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, ma prawo żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Należy przyjąć, iż chodzi tu o nakłady i wydatki nie tylko konieczne, ale też i użyteczne dla prawidłowej realizacji czynności przez niego dokonywanych. Będą to wydatki i nakłady zarówno takie, bez których nie można by było prowadzić sprawy, jak i takie, które ułatwiały jej prowadzenie czy zwiększały korzyści osoby, dla której były czynione. Jak już nadmieniano, zwrot wydatków i nakładów należy się tylko wtedy, gdy prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia działał zgodnie ze swoimi obowiązkami i kiedy nakłady te były uzasadnione, a zatem kiedy ostatecznie jego działania przyniosły korzyść osobie, której sprawę prowadził. Wprowadzenie warunku w tej postaci będzie miało podwójne znaczenie, bowiem osiągnięcie korzyści z jednej strony stworzy prawo domagania się zwrotu wydatków i nakładów, z drugiej jednak strony wysokość tej korzyści oznaczy zakres roszczenia prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia, gdyż nakłady i wydatki przekraczające wysokość osiągniętej korzyści nie mogą być uznane ani za uzasadnione, ani też za uczynione zgodnie z jego obowiązkami. Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy, stwierdzić należy, że rozliczeniu podlegają jedynie nakłady poniesione na rzecz użyczoną, które zwiększyły użyteczność nieruchomości pozwanego tj. czyszczenie i niwelacja terenu działki i jej ogrodzenie przez powoda w łącznej kwocie 22140zł. Nakłady te zwiększyły użyteczność nieruchomości pozwanego i poprawiły jej stan. Poniesione zaś przez powoda wydatki w postaci zaliczki w kwocie 4200zł na projekt architektoniczny nie stanowiły nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanego (tj. na rzecz użyczoną), nie zwiększały wartości użyteczności nieruchomości i nie przyniosły żadnej korzyści właścicielowi nieruchomości.



Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w sposób szczegółowo opisany w pkt. I wyroku Sądu Okręgowego, obniżając pierwotnie zasądzoną kwotę o 4200zł. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.

Konsekwencją obniżenia zasądzzonego roszczenia była konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W związku z tym, że ostatecznie powód wygrał proces w 84% Sąd Okręgowy na podstawie art 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielił koszty procesu przed Sądem I instancji. Koszty poniesione przez strony wyrażały się łączną kwotą 6151zł przy czym powód poniósł je w wysokości 3734zł zaś pozwany w kwocie 2417zł. Na koszty poniesione przez powoda składała się opłata od pozwu w kwocie 1317zł, wynagrodzenie pełnomocnika powoda w osobie adwokata w kwocie 2400zł, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 ust. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 r. poz. 461) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł. Na koszty poniesione przez pozwanego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w osobie adwokata w kwocie 2400zł ustalone w oparciu o powyżej przytoczone przepisy i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17zł. Wobec tego, że pozwany przegrał proces w 84% to winien ponieść koszty procesu w kwocie 5166,84zł (6151 zł x 84%), a skoro poniósł w wysokości 2417zł to powinien powodowi zwrócić kwotę 2749,84zł (5166,84zł – 2417zł). W takiej samej proporcji pozwany powinien ponieść koszty sądowe, które w sprawie zamykały się kwotą 3118,96zł i dlatego też Sąd Okręgowy obniżył te koszty do kwoty 2619,92 zł ( (...),96 x 84%). Mając na względzie trudną sytuację majątkową powoda Sąd Okręgowy odstąpił od obciążenia powoda kosztami sądowymi na podstawie art. 113 ust.4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W punkcie III Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego również stosownie do treści art. 100 k.p.c. W tym postępowaniu pozwany przegrał postępowanie apelacyjne również w 84 % i w takim zakresie obowiązany był ponieść koszty tego postępowania. Powód poniósł koszty w kwocie 1.800 zł tytułem wynagrodzenia jego pełnomocnika w postępowaniu odwoławczym, ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800 z późn. zm.). Na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się koszty opłaty od apelacji w wysokości 1.317 zł oraz koszty wynagrodzenia jego pełnomocnika również w wysokości 1.800 zł. Łączne koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym poniesione przez strony wyniosły 4.917 złotych, z czego pozwanego obciążała kwota 4.130,28 złotych (4917x 84 %). Po dokonaniu rozliczenia kosztów poniesionych przez pozwanego z kosztami, które powinien ponieść należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.013,28 zł (4130,28 – (...)).