

Sygn. akt IX Ca 567/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 29 października 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) z siedzibą w T.

przeciwko Gmina S.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 9 marca 2015 r., sygn. akt I C 838/14,

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt IX Ca 567/15**

## UZASADNIENIE

Powód Stowarzyszenie (...) z siedzibą w T. wniósł o ustalenie, że pomiędzy powodem a pozwaną Gminą S. istnieje stosunek użyczenia wydzielonej części niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi T., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 9588 m<sup>2</sup>, na podstawie umowy użyczenia z dnia 15 września 2008 r. i zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał m.in., że zawarł umowę użyczenia opisaną nieruchomości, którą zagospodarował, a pozwana niespodziewanie stwierdziła, że uważa umowę za nieważną, gdyż na egzemplarzu Gminy widnieje jeden podpis członka zarządu powoda, a powinny być dwa podpisy. Podniósł, że umowa jest należycie podpisana przez obie strony.

A ponadto do jej ważności nie jest wymagana forma pisemna. Wskazał, że teren jest wykorzystywany zgodnie z umową, która wielokrotnie była potwierdzana przez Wójta Gminy przy ubieganiu się o dotacje.

Pozwana Gmina S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniosła m.in., że umowę użyczenia z dnia 15 września 2008 r. w imieniu powoda podpisał jeden członek zarządu i pomimo że umowa była wykonywana, pozwana stoi na stanowisku, że nie wiążą ją zapisy tej umowy. Z ostrożności procesowej wskazała na nieważność § 6 umowy, z uwagi na to, że jest on sprzeczny z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 716 k.c. Gdyby zatem Sąd uznał, że strony wiąże umowa z dnia 15 września 2008 r., pozwana miała prawo żądać, zwrotu nieruchomości z uwagi na to, że powód korzystał z nieruchomości w sposób sprzeczny z umową, a mianowicie nie pozostawiał jej jako terenu ogólnie dostępnego, wprowadził opłaty do korzystania z plaży.

Wyrokiem z dnia 9 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie ustalił, że pomiędzy Stowarzyszeniem (...) z siedzibą w T. a pozwaną Gminą S. istnieje stosunek użyczenia wydzielonej części niezabudowanej nieruchomości położonej we wsi T., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 9588 m<sup>2</sup>, objętej księgą wieczystą nr (...) na podstawie umowy użyczenia z dnia 15 września 2008 r. Zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 255 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 15 września 2008 r. została zawarta między pozwaną Gminą S. jako użyczającym a powodem Stowarzyszeniem (...) z siedzibą w T. jako biorącym do użytkowania, umowa użyczenia wydzielonej części nieruchomości objętej pozwem. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i przewidziano w niej, iż w sytuacji, w której rzecz użyczona stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, użyczający będzie mógł żądać jej zwrotu za uprzednim trzyletnim wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego.

Zgodnie z umową biorący do użytkowania zobowiązany był m.in. do utrzymania ładu i porządku oraz pozostawienia nieruchomości jako terenu ogólnie dostępnego.

Pozwana pismem z dnia 19 listopada 2013 r. poinformowała powoda, że uważa umowę użyczenia za nieważną z uwagi na to, że została podpisana tylko przez jednego członka zarządu, gdy tymczasem reprezentacja Stowarzyszenia była dwuosobowa. Nadto pozwana w piśmie tym wskazała, że jej zdaniem nieważny jest zapis § 6 umowy wskazujący trzyletni okres wypowiedzenia i w związku z wnioskiem Towarzystwa (...) z siedzibą w T. o zwiększenie powierzchni użyczanej działki na potrzeby miejsc parkingowych wezwała powoda do zwrotu nieruchomości.

Jak ustalił Sąd Rejonowy powód zagospodarował użyczoną nieruchomość. Teren pozostawał ogólnie dostępny, natomiast członkowie powodowego Stowarzyszenia zwracali uwagi osobom korzystającym z niego co do zachowania ładu i porządku.

Sąd Rejonowy uznał, że powód miał oczywisty interes prawny w ustaleniu istnienia spornego stosunku prawnego. Zdaniem Sądu przedmiotowa umowa użyczenia została skutecznie zawarta przez strony, w tym przez powoda reprezentowanego – zgodnie z jego statutem – przez dwóch członków zarządu, w tym przez prezesa zarządu. Sąd zaznaczył, że umowa stała się skuteczną w przypadku podpisania choćby jednego jej egzemplarza przez uprawnione osoby. Ponadto była wykonywana bezkonfliktowo przez obie strony w pierwszych latach jej obowiązywania, co dawałoby podstawę do przyjęcia, że została zawarta choćby przez czynności dorozumiane.

Odnosnie podnoszonego przez pozwaną zarzutu sprzeczności § 6 umowy użyczenia z art. 716 k.c. Sąd stwierdził, że niezależnie od istniejących w tym zakresie wątpliwości, rozwiązanie stosunku użyczenia w oparciu o przepis powołanego art. 716 k.c., na tle niniejszej sprawy uznać należy za nieskuteczne. Pozwana w niniejszym postępowaniu nie wykazała, by użyczona nieruchomość stała się jej potrzebna z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia

umowy. Pozwana nie wykazała również tego, by powód używał tej nieruchomości w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy.

Zdaniem Sądu rozwiązanie umowy użyczenia z powołaniem się na dość błahę okoliczność oraz żądanie natychmiastowego zwrotu nieruchomości uznać należało za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Powód dokonał bowiem cennych społecznie inwestycji i działań na tym terenie. Dlatego Sąd przyjął, że między stronami istnieje stosunek użyczenia przedmiotowej nieruchomości. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżyła w całości pozwana, zarzucając w apelacji:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny, a nie swobodny, sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania oraz niewszechstronny, bowiem z pominięciem zeznań świadków na okoliczność ograniczenia ogólnego dostępu do nieruchomości;

2. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, prowadzącą do błędnego ustalenia stanu faktycznego, polegającą na:

- ustaleniu, że nieruchomość objęta umową użyczenia pozostawała terenem ogólnie dostępnym, podczas gdy z zeznań świadków nie będących członkami stowarzyszenia i pracownikami Urzędu Gminy S. wynikało, że osoby nienależące do stowarzyszenia nie mogły swobodnie korzystać z terenu, uniemożliwiano im wstępu, wypraszano w przypadku wejścia na ogrodzony teren;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego to jest:

- art. 716 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że rozwiązanie stosunku użyczenia w oparciu o wskazany przepis jest nieskuteczne, ponieważ pozwana nie wykazała aby powód używał nieruchomości w sposób sprzeczny z umową poprzez nieudostępnianie nieruchomości jako terenu ogólnie dostępnego, gdy był to warunek umowy oraz uznanie, że była to „błaha” okoliczność nieuprawnniająca do żądania zwrotu użyczonej nieruchomości,

- art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że powołanie się na nieprzestrzeganie warunków umowy będących podstawą żądania zwrotu nieruchomości stanowi naruszenie zasad współżycia społecznego z uwagi na to, że pozwana wcześniej nie sygnalizowała takiej okoliczności.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

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

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na materiale dowodowym zgromadzonym przed Sądem I Instancji, poddając go ponownej ocenie. W wyniku powyższego doszedł do wniosku, że nie istnieją podstawy do zmiany rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd I Instancji. Zarzuty apelacyjne okazały się bezzasadne. Zasadniczo orzeczenie Sądu Rejonowego było prawidłowe, choć niektóre rozważania zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia są zbyt daleko idące.

Podkreślić należy, że w wypadku wyroku oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń. Wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak

ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (por. wyrok SN z dnia 23 lutego 2006 r., II CSK 126/05, niepublikowany, zamieszczony w LEX nr 179973).

Przywołać także należy zasadę, według której Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, opublikowana w OSNC 2008 z. 6 poz. 55).

W przedmiotowej sprawie nie występują okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieważności postępowania. Pozwany sformułował w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia, zarówno norm prawa materialnego, jak i norm prawa procesowego. Jednakże okazały się nieuzasadnione.

Należy wskazać, że przedmiotem niniejszego postępowania było ustalenie stosunku zobowiązaniowego, tj. ustalenie istnienia ważnej umowy użyczenia. Okoliczności dla których strona powodowa wniosła powyższe roszczenie poddają się ocenie na gruncie ważności przedmiotowej umowy, a nie ważności i skuteczności żądania pozwanej wydania nieruchomości objętej umową. Zasadność żądania wydania nieruchomości nie była przedmiotem niniejszej sprawy.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w zakresie ustalenia ważności umowy z 15 września 2008 r. na tym etapie sprawy można uznać jako niesporne. Pozwana nie kwestionowała bowiem w apelacji ustaleń odnośnie ważności umowy. Jej pierwotne stanowisko, które doprowadziło powoda do wytoczenia powództwa, opierało się na twierdzeniach o niewłaściwym umocowaniu do podpisania umowy, a w dalszej części o niewywiązywaniu się z warunków umowy. Na etapie apelacji pozwana argumentowała o istniejących podstawach do wypowiedzenia umowy, nie kwestionując już jej ważności. Takie stanowisko nie mieści się w ramach niniejszej sprawy objętej powództwem o ustalenie.

Pozwana podnosiła dwie różne podstawy wypowiedzenia na różnych etapach sporu z powodem. W piśmie pozwanej z dnia 19 listopada 2013r., pochodzącego od właściwego organu reprezentującego gminę, pozwana jako podstawę żądania zwrotu nieruchomości powołała nieważność umowy. Powyższe pisemne żądanie nie zawierało innego uzasadnienia, w tym zarzutu niewłaściwego wykonywania umowy. Taki zarzut został postawiony dopiero na etapie postępowania sądowego przez pełnomocnika procesowego. Doprowadziło to do sytuacji, że zgłoszone wypowiedzenie na etapie postępowania sądowego nie tylko wskazywało na odmienne podstawy wypowiedzenia (niewywiązanie się z umowy w zakresie udostępniania nieruchomości jako podstawa zgłoszona w apelacji, nieważność umowy z powodu niewłaściwego umocowania – na etapie przedsądowym i przed Sądem I Instancji), ale także było nieskuteczne. Wypowiedzenie zgłoszone było przez pełnomocnika procesowego, do czego nie miał umocowania. Czynność wypowiedzenia jest czynnością materialnoprawną, której może dokonać legitymowany do tego organ pozwanej Gminy. Pełnomocnik procesowy formułujący odpowiedź na pozew, w którym powołuje się na wypowiedzenie umowy nie może takiej czynności dokonać. Zatem wobec wyrażenia odmiennych podstaw do zakończenia umowy na etapie przedsądowym oraz postępowania przed Sądem, nie można uznać, że odpowiedź na pozew stanowiła zarazem wyrażone oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy.

Tym samym nie istniały podstawy do uznania, że stosunek obligacyjny zakończył się. Sąd Okręgowy będąc związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego, zatem także tymi, które kwestionują ustalenia faktyczne uznał ustalenia Sądu Rejonowego za prawidłowe. Słusznie uznano, że umowa jest ważna, a okoliczności podnoszone przez pozwanego o niewłaściwym podpisie pod umową są bezpodstawne z uwagi na charakter umowy użyczenia. Także ustalenia dalej idące, o wykonywaniu warunków umowy zgodnie z jej postanowieniami są prawidłowe, bowiem znajdują potwierdzenie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Należy wyjaśnić, że sama możliwość przeciwstawienia ustaleniom Sądu Rejonowego odmiennego poglądu, nie może prowadzić do wniosku o dokonaniu przez ten Sąd błędu w ustaleniach faktycznych.

Przy zróżnicowanym i sprzecznym co do treści materiale dowodowym, o treści ustaleń faktycznych decyduje ostatecznie przekonanie sądu. Jeżeli w sprawie istnieją dwie grupy przeciwstawnych dowodów ustalenia faktyczne z konieczności muszą pozostawać w sprzeczności z jedną z nich. W takiej sytuacji, sąd orzekający w ramach i granicach swobodnej oceny dowodów ma prawo eliminacji pewnych dowodów, poprzez uznanie, że pozbawione są one wiarygodności albo, że nie są istotne. Jeżeli przy tym stanowisko swoje w zakresie dokonanych wyborów uzasadni w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 k.p.c., to nie dopuszcza się jego naruszenia /por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003 r. IV CK 283/02, LEX 602280/.

Stanowisko Sądu Rejonowego spełnia wymogi jakie stawia przepis art. 233 § 1 k.p.c. Sąd nie uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów tj. regułom logicznego myślenia, zasadom doświadczenia życiowego, wskazaniom wiedzy i właściwego kojarzenia faktów. Sąd Rejonowy wyjaśnił jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia, wskazał wnioski, jakie wyprowadził z dokonanych ustaleń, opierając na nich swoje merytoryczne rozstrzygnięcie. Ocena sądu została oparta na wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału. W tych warunkach także zarzuty sprzeczności ustaleń faktycznych ostać się nie mogą.

Jak wskazano na wstępie Sąd Okręgowy nie jest związany zarzutami naruszenia prawa materialnego. Niemniej jednak na marginesie należy wskazać, że ustalenia faktyczne poczynione w sprawie których skutecznie nie podważono, nie wyczerpały dyspozycji przepisu art. 716 k.c. (który jest przepisem bezwzględnie obowiązującym).

Odnosnie zaś naruszenia art. 5 k.c. to istotnie ani Sąd Rejonowy, ani też powód powołujący się na sprzeczność stanowiska powoda z zasadami współżycia społecznego nie wskazali jakie konkretne zasady zostały naruszone, czego wymaga zastosowanie art. 5 k.c. W świetle tego przepisu na podstawie zasad współżycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym /por. wyrok Sądu Najwyższego z 14 października 1998r., II CKN 928/97, OSN 1999/4/75 legalis 43070 i wyrok Sądu Najwyższego z 7 maja 2003r., IV CKN 120/01 legalis 61372/.

Poza tym należy zauważyć, że norma wynikająca z art. 5 k.c. ma wyjątkowy charakter, znajdujący zastosowanie jedynie w szczególnych okolicznościach, kiedy nie można w inny sposób zabezpieczyć interesu osoby zagrożonej wykonaniem prawa podmiotowego. W tym kontekście powołanie się na art. 5 k.c. jest niejako ostatecznością. Jeżeli istnieją inne normy prawne regulujące stosunek poddany sporowi zastosowanie art. 5 k.c. nie wchodzi w rachubę.

Niemniej jednak powyższe okoliczności nie rzutowały na zasadność apelacji. Nie znajdując zatem podstaw do zmiany rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu.