

Sygn. akt I Ca 470/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Iwona Podwójniak

Sędziowie SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

SSO Joanna Składowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2014 r. w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa Gminy D.

przeciwko Stowarzyszeniu Pomocy (...) w O.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 18 września 2013 r. sygn. akt I C 592/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

1. nakazuje pozwanemu Stowarzyszeniu Pomocy (...) w O. wydanie powódce Gminie D. zajmowanej części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w B., dla której Sąd Rejonowy w Łasku prowadzi Księgę Wieczystą Kw (...) w terminie do 30 czerwca 2014 roku;

2. zasądza od pozwanego Stowarzyszenia Pomocy (...) w O. na rzecz powódki Gminy D. 210 (dwieście dziesięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za pierwszą instancję;

II. zasądza od pozwanego Stowarzyszenia Pomocy (...) w O. na rzecz powódki Gminy D. 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

Sygn. akt Ca 470/13

## UZASADNIENIE

Gmina D. wystąpiła z pozwem do Sądu Rejonowego w Łasku przeciwko Stowarzyszeniu Pomocy (...) w O. z żądaniem nakazania wydania części zabudowanej nieruchomości położonej w B. o pow. 0,79 ha oznaczonej numerem działki (...), objętej księgą wieczystą KW (...). Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że pozwane Stowarzyszenie w trakcie

trwania umowy użyczenia wykorzystano objętą sporem nieruchomości na cele inne niż określone w umowie, albowiem w budynku zamieszkują osoby samotne, a celem użyczenia było to, aby zamieszkiwały tam matki z dziećmi i rodziny.

W odpowiedzi na powyższe pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Wskazał, że w chwili objęcia budynku w posiadanie, jego stan uniemożliwiał wprowadzenie tam rodzin z dziećmi ze względu na zagrożenie zdrowia i życia. Zamieszkujące tam obecnie osoby są podopiecznymi Stowarzyszenia i remontują budynek, aby osiągnął odpowiednie standardy dla wprowadzenia tam rodzin z dziećmi.

Wyrokiem z dnia 18 września 2013 roku Sąd Rejonowy w Łasku oddalił powództwo.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie wydano w oparciu o następujące ustalenia i wnioski.***

Gmina D. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w B. stanowiącej działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łasku Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych z/s w P. prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Na nieruchomości tej posadowiony jest parterowy, murowany budynek byłej szkoły. Budynek ten niegdyś podzielony był na trzy części z samodzielnymi wejściami, w tym jedna część z głównym wejściem frontowym przeznaczona była na szkołę.

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwany pismem z dnia 29 stycznia 2009 roku wystąpił do Wójta Gminy D. z prośbą o rozważenie możliwości przekazania na rzecz Stowarzyszenia w nieodpłatne użytkowanie obiektu po dawnej szkole z przeznaczeniem na działalność statutową Stowarzyszenia Pomoc (...). W uzasadnieniu prośby wskazano, że pozwany prowadzi dziewięć stacjonarnych placówek na terenie kraju, w których zamieszkują ludzie bezdomni, niepełnosprawni i samotne matki z dziećmi oraz rodziny. Zadeklarowano przy tym, iż w przypadku pozytywnej decyzji, w kolejnym domu Stowarzyszenia, schronienie będą mogły znaleźć samotne matki z dziećmi oraz rodziny po eksmisjach. W dniu 12 marca 2009 roku Wójt Gminy D. przedstawił (...) propozycję przekazania pozwanemu budynku poszkolnego, a zebranie wiejskie podjęło uchwałę popierającą udostępnienie budynku. Komisja Rady Gminy D. na posiedzeniu w dniu 13 maja 2009 roku pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały Rady Gminy D. w przedmiocie użyczenia nieruchomości w B. w celu utworzenia przez pozwanego domu dla matek z dziećmi i rodzin.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w dniu 15 lipca 2009 roku pomiędzy Gminą D. a Stowarzyszeniem Pomocy (...) z/s w O. wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...) została zawarta umowa użyczenia. Zgodnie z jej treścią Gmina jako użyczający oddała Stowarzyszeniu do używania część zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,79 ha położonej w B., objętej księgą wieczystą o numerze KW (...). Do użyczenia pozwanemu została przekazana część budynku byłej szkoły z samodzielnym wejściem frontowym, która wcześniej przeznaczona była na szkołę. Zgodnie z § 1 umowy użyczenia zawartej pomiędzy stronami część budynku oddana do używania miała być wykorzystywana z przeznaczeniem na prowadzenie (...) dla matek z dziećmi i rodzin. Pozwane Stowarzyszenie złożyło w treści umowy oświadczenie, że przedmiot użyczenia będzie używało zgodnie z jego przeznaczeniem. Umowa użyczenia została zawarta na okres od 15 lipca 2009 roku do 15 lipca 2024 roku. Pozwany w umowie zobowiązał się do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z przedmiotem użyczenia, a w szczególności ponoszenia opłat za energię elektryczną na podstawie umowy z Zakładem (...), opłat za wodę na podstawie umowy, opłat na nieczystości. Ponadto pozwany jako biorący do używania zobowiązał się pokryć wszelkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotu użyczenia oraz naprawami niezbędnymi do zachowania przedmiotu użyczenia w stanie niepogorszonym.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dacie przekazania nieruchomości, budynek znajdował się w stanie nie nadającym się do użytku. Był zdewastowany, w otworach okiennych znajdowały się jedynie pozostałości po starych drewnianych futrynach. Wewnątrz budynku podłoga i ściany były zniszczone, brak było instalacji mediów. Z tych też powodów obiekt nie nadawał się do zamieszkania. Termin przeznaczony na wyremontowanie budynku przez pozwanego nie został określony przez strony.

Ponadto Sąd pierwszej instancji ustalił, iż zaraz po przejęciu obiektu, w zdewastowanym budynku zamieszkał kierownik ośrodka wraz z rodziną. Stowarzyszenie przystąpiło do remontu wykorzystując materiały i środki

pochodzące z darowizn. Do remontu oddelegowane zostały osoby z innych ośrodków działających w ramach pozwanego Stowarzyszenia. Zgodnie z obowiązującymi przepisami po upływie roku Stowarzyszenie wystąpiło do Wojewody o przyznanie środków na remont obiektu, jednakże dofinansowanie takie nie zostało przyznane. Wszystkie prace remontowe zostały sfinansowane ze środków Stowarzyszenia, darowizn i prac pensjonariuszy. Pierwsi mieszkańcy zostali wprowadzeni do budynku w przeciągu tygodnia od podpisania umowy, pomimo że nie było ku temu stosownych warunków. W kolejnych miesiąca stopniowo zostały wprawione okna, założony prąd i woda. Pierwszymi mieszkańcami ośrodka były osoby bezdomne oraz małżeństwo z czwórką dzieci, które przed zimą zostało przeniesione do ośrodka w A.. W miarę upływu czasu prace remontowe w budynku coraz bardziej postępowały i stan techniczny budynku stopniowo poprawiał się na tyle, że nadawał się do zamieszkania. Rotacja mieszkańców kierowanych od ośrodka była duża. Mieszkańcami ośrodka była jedna rodzina, osoby niepełnosprawne, para żyjąca w konkubinacie od 14 lat i osoby samotne.

W dalszej części Sąd Rejonowy ustalił, że w październiku 2011 roku na terenie wsi B. miały miejsce pożary spowodowane podpaleniami. Sprawcą był jeden z pensjonariuszy domu prowadzonego przez pozwanego, który za ten czyn został prawomocnie skazany i osadzony w zakładzie karnym. Poza tym w ośrodku miały miejsce dwie interwencje policji w lipcu i sierpniu 2012 roku związane z niewłaściwym zachowaniem mieszkańców ośrodka na jego terenie. Z uwagi na powyższe (...) w dniu 16 listopada 2011 roku podjęli uchwałę w przedmiocie zaprzestania prowadzenia działalności Stowarzyszenia na terenie ich wsi.

Pismem z dnia 29 listopada 2011 roku Wójt wezwał pozwanego do wydania Gminie D. części zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,79 ha położonej w B., objętej księgą wieczystą o numerze KW (...) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 marca 2012 roku z uwagi na używanie przedmiotu użyczenia w sposób sprzeczny z umową, albowiem ustalono, że w obiekcie zamieszkują osoby samotne, co jest sprzeczne z celem użyczenia. Sprawy związane z funkcjonowaniem placówki pozwanego we wsi B. były przedmiotem zapytań i debat radnych podczas posiedzeń Komisji i Rady Gminy w 2012 roku. Rada Gminy w efekcie poparła działania Wójta o wystąpienie do pozwanego o wydanie Gminie użyczonych nieruchomości.

Termin do wydania nieruchomości określony w wezwaniu upłynął bezskutecznie. Pozwany nie wydał przedmiotu użyczenia na rzecz Gminy.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika także, iż obecnie budynek przekazany pozwanemu do użytkowania jest wyremontowany i znajduje się w stanie nadającym się do zamieszkania. W budynku między innymi zostały wstawione okna, założony prąd, woda, internet i urządzone łazienki. Placówka jest przystosowana do zamieszkania około 18 osób. Aktualnie zamieszkuje tam 14 osób, w tym jedna rodzina z synem, para będąca w konkubinacie od 14 lat oraz osoby samotne i niepełnosprawne.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, że brak jest podstaw do uznania, że spełniona została przesłanka z art. 716 k.c. pozwalająca na przedwczesne zakończenie umowy użyczenia z uwagi na używanie przez pozwanego przedmiotu użyczenia w sposób sprzeczny z umową. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że skoro strony w umowie z dnia 15 lipca 2009 roku nie zawarły definicji „rodziny”, to pojęcie to należy rozumieć szeroko, biorąc pod uwagę powszechnie obowiązujące zwyczaje oraz aktualne realia życia społecznego. Na tle okoliczności przedmiotowej sprawy uzasadnionym jest przyjęcie definicji pojęcia „rodziny” w szerokim tego słowa znaczeniu. Sam fakt zamieszkiwania razem może klasyfikować tę grupę ludzi jako rodzinę. Nie sposób uznać, że pozwany korzysta z użyczonych rzeczy w sposób odmienny niż wynika to z umowy, skoro prowadzi dom pomocy, w którym zamieszkuje osoby potrzebujące, w tym rodziny.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że skoro w użyczonym budynku zamieszkuje osoby potrzebujące, w tym także rodziny, to pozwany realizuje cel użyczenia i brak jest podstaw do żądania przez powoda wydania nieruchomości.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Z rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji nie zgodziła się powódka, skarżąc wyrok w całości i stawiając zarzuty: naruszenia prawa materialnego, tj. art. 716 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię oraz błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Wskazując na powyższe, powódka wniosła o zmianę orzeczenia poprzez nakazanie pozwanemu Stowarzyszeniu Pomocy (...) w O. wydania nieruchomości.

W uzasadnieniu wskazała, że strony umówiły się, że w użyczonym budynku ma być prowadzony dom dla matek z dziećmi i rodzin, a nie dla osób bezdomnych, niepełnosprawnych czy też dotkniętych innymi zagrożeniami społecznymi. Materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, że cel ten nie był realizowany. Stowarzyszenie kierowało do placówki głównie osoby bezdomne, a przecież cel umowy był jasno określony.

W ocenie skarżącej Gminy w niniejszej sprawie należy przyjąć definicję rodziny z ustawy o pomocy społecznej – oba podmioty umowy realizują zadania z zakresu pomocy społecznej. Rodziną są osoby spokrewnione lub niespokrewnione pozostające w faktycznym związku, wspólnie zamieszkujące i gospodarujące – art. 6 pkt 14 ustawy.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja jest zasadna. W szczególności uprawniony jest zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 716 kc poprzez jego niewłaściwą wykładnię.

W przedmiotowej sprawie poza sporem pozostawało, iż strony łączyła umowa użyczenia części zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 0,79 ha położonej w B., objętej księgą wieczystą o numerze KW (...). Umowa użyczenia zaś, to umowa, na podstawie której użyczający (komodant) zobowiązuje się zezwolić biorącemu (komodatariuszowi) – przez czas oznaczony lub nie oznaczony – na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy (art. 710 k.c.). Cechą charakterystyczną użyczenia, odróżniającą je od zbliżonego typologicznie najmu, jest ujęta już w opisie ustawowym nieodpłatność; dlatego wyłącznym obowiązkiem użyczającego pozostaje znoszenie używania rzeczy przez biorącego oraz powstrzymanie się od jakichkolwiek czynności unicestwiających lub tylko ograniczających jego, wynikające z umowy, uprawnienie. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno-gospodarcza funkcja, sprowadza się zatem do – motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy lub inną bezinteresowną pobudką – przysporzenia przez użyczającego korzyści kontrahentowi. Użyczenie można więc także określić jako bezinteresowne pozbawienie się użytku ze strony użyczającego dla wygody biorącego. Ze względu na darmy charakter użyczenia i połączoną z tym silniejszą niż w innych wypadkach bezpośrednią więź między kontrahentami, opartą na wzajemnym zaufaniu – elemencie nieodzownym w tego rodzaju stosunkach – obowiązki i ograniczenia komodatariusza zostały określone bardzo szeroko (np. art. 712 § 2, art. 713, art. 714, czy art. 716 in principio k.c.). Wzmacniają one wyraźnie pozycję użyczającego, czego wyrazem jest także specjalny sposób ochrony jego interesów, polegający na możliwości odebrania rzeczy przed upływem terminu użyczenia. Zgodnie z art. 716 k.c. użyczający może żądać zwrotu rzeczy, jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy. Uprawnienie powyższe przysługuje użyczającemu, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.

W przedmiotowej sprawie strony zawierając umowę wyraźnie określiły, iż celem użyczenia części budynku jest prowadzenie tam przez pozwanego (...) dla matek z dziećmi i rodzin. Tymczasem z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż w ośrodku zamieszkują głównie osoby samotne (bezdomne), które – wbrew wywiadowi Sądu pierwszej instancji – przez sam tylko fakt przebywania w jednym miejscu – w określonej placówce – nie mogą być kwalifikowane i definiowane jako rodzina. Niewątpliwie pensjonariusze tworzą pewnego rodzaju wspólnotę, ale nie odpowiada przecież ona pojęciu rodziny w powszechnym tego słowa znaczeniu. W kontekście wyraźnego określenia celu zawarcia umowy – zawężenia go tylko do prowadzenia (...) dla matek z dziećmi i rodzin – nie ma wystarczających podstaw dla uznania wykładni przyjętej przez Sąd Rejonowy. Tym samym zasadnie wywodzi skarżący, iż pozwany nie realizuje celu zawartej umowy, skoro nie umieścił w obiekcie matek z dziećmi i rodzin. Biorący używa rzeczy

w sposób sprzeczny z umową. Taki zaś stan, wobec poczynionych wyżej rozważań, musi prowadzić do konkluzji, iż nawet w przypadku przyjęcia, że Stowarzyszenie poniosło duże nakłady na wyremontowanie spornej nieruchomości, to wyrażona przez Gminę wola zwrotu użyczanego budynku była uzasadniona i – wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji – znajdowała oparcie w przepisach prawa. Bez znaczenia przy tym pozostaje okoliczność, iż działalność pozwanego jest znacznie szersza, niż ta jaką określono w umowie użyczenia. Statut Stowarzyszenia był znany obu stronom umowy przed jej zawarciem i powódka zgodziła się wyłącznie na to, aby użyczany przez nią budynek był przeznaczony na Dom dla matek z dziećmi i rodzin, a nie na inne działania statutowe pozwanego. Uprawnieniu strony powodowej do żądania zwrotu rzeczy nie sprzeciwia się przy tym także fakt, iż umową użyczenia oddano pozwanemu obiekt na czas oznaczony. Powołany przepis art. 716 kc wyraźnie wskazuje, że regulacja o uprawnieniu do żądania zwrotu rzeczy dotyczy również umowy zawartej na czas określony.

Skoro zatem pozwany nie realizował celu umowy, który przecież był jasno i kategorycznie określony, to niewątpliwie zaistniały podstawy do żądania zwrotu przedmiotu umowy przed jej wygaśnięciem. Zwłaszcza, iż jak wynika z dowodów zebranych przez Sąd pierwszej instancji, w aktualnym stanie technicznym budynku nic nie stoi na przeszkodzie, aby zamieszkiwały w nim matki z dziećmi i rodziny. Pozwany miał zatem pełną możliwość realizacji celu umowy. Skoro jednak używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową, to w konsekwencji – wobec treści przepisu art. 716 kc – w sytuacji żądania użyczającego – musi mu rzecz zwrócić.

Strony niniejszego stosunku prawnego ułożyły go w uzgodniony przez siebie sposób. Tym uzgodnieniem – jako element przedmiotowo istotny – objęły ściśle określony sposób wykorzystywania obiektu – z przeznaczeniem na prowadzenie (...) dla matek z dziećmi. Bezspornie, faktyczny stan rzeczy odbiega od podjętego uzgodnienia. Tymczasem zgodnie z regułami wykonywania zobowiązań, dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią (art. 354 § 1 kc). Treścią zaś zobowiązania biorącego w używanie rzeczy było przeznaczenie jej na prowadzenie (...) dla matek z dziećmi i rodzin. Wobec powyższego, powódka – w sytuacji używania rzeczy sprzecznie z umową – mogła skutecznie żądać zwrotu rzeczy. Pozwane Stowarzyszenie utraciło prawo do władania rzeczą oparte na umowie użyczenia. Zatem Gmina D. mogła żądać, aby obiekt został jej wydany. Pozwanemu nie przysługuje już uprawnienie do władania rzeczą – także oparte na prawie zatrzymania – zgodnie bowiem z przepisem art. 461 § 2 kc prawo zatrzymania nie ma zastosowania, gdy chodzi o zwrot rzeczy użyczonych.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok, o czym orzekł jak w punkcie 1. rozstrzygnięcia – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.. Mając na uwadze, że w nieruchomości, którą nakazano wydać powódce znajdują się osoby bezdomne, które pozwany musi przenieść do innych prowadzonych przez siebie ośrodków, Sąd na podstawie art. 320 k.p.c. wyznaczył termin wydania nieruchomości do dnia 30 czerwca 2014 roku.

O kosztach procesu – zarówno za pierwszą, jak i za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., stosownie do wyniku sprawy – pozwany przegrał sprawę i w takim stanie rzeczy obciąża go obowiązek zwrotu powódce kosztów procesu – opłaty od pozwu i apelacji oraz kosztów zastępstwa prawnego.