

Sygn. akt I ACa 395/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

SSA Krzysztof Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSA Agnieszka Sołtyka

SSA Danuta Jezierska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy T.

przeciwko Fundacji (...) w R.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 grudnia 2016 roku, sygn. akt I C 1473/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4050 zł (czterech tysięcy pięćdziesięciu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Sołtyka Krzysztof Górski Danuta Jezierska

Sygn. I ACa 395/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2015 r. powód Gmina T. wniosła o nakazanie pozwanej Fundacji (...) w R. wydania powodowi nieruchomości usytuowanych w R., stanowiących własność powoda w postaci:

1. nieruchomości zabudowanej położonej na działce nr (...) o powierzchni 1,6408 ha
2. nieruchomości zabudowanej położonej na działce nr (...) o powierzchni 0.6340 ha
3. nieruchomości niezabudowanych stanowiących działki nr (...) o łącznej powierzchni 2,0131 ha

Ponadto powód wniosł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że powód jest właścicielem wszystkich wymienionych nieruchomości, a pozwana uzyskała ich posiadanie na podstawie umowy użyczenia zawartej w dniu 1 kwietnia 2011 r., na czas nieokreślony. W umowie strony zastrzegły możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia, a ponadto

użyczający miał prawo jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez biorącego w użyczenie warunków umowy.

Powód podkreślił, że zgodnie z umową pozwana miała używać nieruchomości w celu prowadzenia muzeum militariów, konserwacji i restaurowania zabytków do celów muzealnych, sportowych, rekreacyjnych w ramach prowadzonej działalności, prowadzenia ośrodka szkolenia lotniczego i modelarskiego, utworzenia i prowadzenia lądowiska dla samolotów ratownictwa medycznego, sportowych i turystycznych, organizacji zajęć sportowych i rekreacyjnych.

Pozwana mogła wykorzystywać nieruchomości do celów zarobkowych, jednak obowiązana była przeznaczyć uzyskane dochody na remonty i utrzymanie użyczonej nieruchomości. W tym zakresie zobowiązania była do prowadzenia odrębnej ewidencji księgowej, podlegającej kontroli Gminy poprzez coroczne składanie sprawozdań finansowych.

Podkreślone zostało, że pozwana nie mogła bez zgody Gminy oddać przedmiotu użyczenia osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę lub podnajem. Poza tym zgoda Gminy musiała mieć formę pisemną.

Powołując się na regulację przepisu art. 712 § 2 k.c. powód wskazał, że brak takiej zgody, skutkowało powstaniem roszczenia o zwrot nieruchomości. Strona powodowa podniosła, że w trakcie umowy pozwana oddała przedmiot użyczenia do używania innym podmiotom bez takiej zgody. Zostały wskazane trzy przypadki: zawarcie w dniu 1 maja 2013 r. umowy z ZHP (...) L., zawarcie w dniu 13 lutego 2014 r. umowy użyczenia pomieszczeń magazynowych z (...) sp. z o.o. (podobna sytuacja miała miejsce rok wcześniej), wynajmowanie pomieszczeń na garaże.

Powód podkreślił, że oddanie nieruchomości w użyczenie jest wyjątkiem, gdyż co do zasady nieruchomości komunalne są przedmiotem obrotu i ich oddanie w posiadanie zależne następuje po przeprowadzonym przetargu.

Powyższe okoliczności skutkowało złożeniem pismem z dnia 20 października 2014 r. oświadczenia o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym i wezwaniem pozwanej do wydania nieruchomości w terminie 14 dni. W odpowiedzi pozwana zaprzeczyła by zaistniały podstawy do złożenia powyższego oświadczenia.

Podkreślone zostało, że już po rozwiązaniu umowy, Gmina na wyraźną prośbę władz hufca ZHP wyraziła zgodę na organizację obozu harcerskiego na terenie (...) w 2015 r.

Powódka wskazała również, że zaprzecza czynieniu przez pozwaną nakładów na nieruchomość. Pozwana nie zwróciła dotychczas nieruchomości, mimo używała jej w sposób sprzeczny z umową. Pomimo zapewnień nigdy nie doszło do wykorzystania nieruchomości zgodnie z § 2 umowy i nie nastąpiło „jej ożywienie”. Zdaniem powoda pozwana nie wywiązywała się także z obowiązków sprawozdawczych. Dokonała adaptacji pomieszczeń w hangarze na cele mieszkaniowe, gdy tymczasem zgodnie z § 8 umowy strony ustaliły, że pozwana nie może dokonywać żadnych zmian w przedmiocie użyczenia. Nieruchomość była również wykorzystywana jako garaż przez mieszkańców R..

Zdaniem powoda skoro oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostało pozwanej doręczone w dniu 27 października 2014 r. termin wydania nieruchomości upłynął i obecnie posiada ona nieruchomość bez podstawy prawnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom pozwu.

Fundacja zaprzeczyła by naruszyła umowę użyczenia zawartą z Gminą, wskazując jednocześnie że umowa jest umową dzierżawy.

Zostało jednocześnie podniesione, że pozew stanowi „życzenie” odwołanego burmistrza Gminy – Z. M., natomiast Fundacja niczym nie uchybiła obowiązkowi wynikającym z zawartej umowy, natomiast działanie Gminy jest wyrazem naruszenia zasady lojalności i słuszności.

Podkreślone zostało również, że Fundacja nigdy nie otrzymała działki (...), gdyż działka ta jest w posiadaniu (...) i znajduje się na niej przepompownia ścieków i dodatkowo działka ta jest ogrodzona.

W ocenie Fundacji okoliczności przywołane w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy zostały już wyjaśnione i nie są one prawdziwe, jak też nie mogły stanowić podstawy rozwiązania umowy. Zdaniem pozwanej Gmina nadal jest związana z Fundacją umową dzierżawy. Podkreślone zostało, że takie działanie Gminy naraża ją na obowiązek zwrotu znacznych nakładów.

Fundacja zarzuciła również, że powód dokonuje swoistej interpretacji umowy w oderwaniu od rzeczywistości, gdyż Fundacja wydatkowała wszystkie osiągnięte dochody na swoją działalność.

Powódka w toku sporu zakwestionowała, by zawarta umowa była umową dzierżawy. Powód przyznał, że działka (...) nie była przedmiotem użyczenia, gdyż znajduje się na niej budowla będąca w użytkowaniu (...). Powód zaprzeczył nakładom poczynionym przez pozwaną na nieruchomości, przy czym zostało wskazane że ta okoliczność nie ma żadnego znaczenia dla toczącej się sprawy o wydanie nieruchomości. Podkreślone przy tym zostało, że strony w umowie wyraźnie uregulowały kwestię nakładów. Powód wskazał, że nawet gdyby przyjąć że nie istniały podstawy do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, to oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy odniosło taki skutek, że umowa uległa rozwiązaniu z upływem umownego okresu wypowiedzenia.

Odnosnie zarzutów dotyczących adresata oświadczenia o rozwiązaniu umowy, powód wskazał, że oświadczenie woli wywołuje skutek z chwilą zapoznania się podmiotu z jego treścią, zaś według pozwanej ten warunek został spełniony, a ponadto oświadczenie zostało skierowane do pozwanej na adres jej siedziby.

W piśmie z dnia 13 grudnia 2016 r. pozwana Fundacja wskazała że żądanie strony powodowej stanowi nadużycie prawa i w sytuacji nakazania zwrotu nieruchomości koniecznym będzie uprzednie uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. na zmianę posiadacza stosownie do przepisu art. 36 ust. 1 pkt 9 i art. 25 – 28 ustawy o ochronie zabytków, ponadto wniosła o skierowanie sprawy do mediatora.

Pozwana podniosła, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy nie jest skuteczne, zwłaszcza że zarzuty w nim stawiane nie zostały precyzyjnie wyjaśnione i powództwo powinno zostać oddalone, wobec trwania wiążącego Gminę i Fundację stosunku dzierżawy. Wyjaśnione zostało również, że od 19 czerwca 2011 r. za zgodą Gminy hangar lotniczy jest zajęty przez Muzeum (...) w K. na potrzeby składowania w nim wielkogabarytowych eksponatów w postaci m.in. 6 samolotów, podobnie jak i garaże zajmowane przez osoby trzecie. Zdaniem pozwanej nie jest ona w posiadaniu całości nieruchomości. W odniesieniu do wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości nakładów poniesionych na nieruchomości pozwana wskazała, że zwiększają one wartość nieruchomości stanowiących własność Gminy. Stąd w pierwszej kolejności powinny one zostać zwrócone, gdyż w przeciwnym razie żądanie Gminy stanowi nadużycie prawa.

Podkreślone również zostało, że uzyskanie pisemnej zgody na najem czy poddzierżawę nieruchomości nie ma żadnego znaczenia, gdyż zgoda taka była udzielona ustnie i była akceptowana przez wszystkie zainteresowane strony.

Pozwana zaprzeczyła również, by na terenie nieruchomości doszło do urządzenia lokali mieszkalnych, gdyż te które powstały to wyłącznie pomieszczenia socjalne niezbędne dla osób stale pilnujących nieruchomości i eksponatów muzealnych posiadanych przez Fundację.

Wreszcie podkreślone zostało, że Gmina usiłuje pozbawić pozwaną posiadania zabytku wpisanego do właściwego rejestru państwowego i pozbawić pozwaną do zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość, podczas gdy pozwana wyręczała Gminę z jej obowiązku w postaci opieki nad zabytkami.

Wyrokiem z dnia 27 grudnia 2016 roku Sąd Okręgowy nakazał pozwanej aby wydała powódce nieruchomości zabudowane stanowiące działki nr (...) oraz nieruchomości niezabudowane stanowiące działki (...); oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 15.525 zł (piętnaście tysięcy pięćset dwadzieścia pięć złotych) tytułem kosztów procesu. Nadto Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 650 zł tytułem niepokrytych wydatków.

Rozstrzygnięcie to Sąd oparł o następujące okoliczności faktyczne:

Gmina T. jest właścicielem nieruchomości położonych w R., powiat (...), województwo (...) obejmujących działki numer (...), dla których Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Działki te stanowią jeden kompleks i zostały wyodrębnione z jednej działki (...) o łącznej powierzchni 4,2914 ha.

Nieruchomości te zostały pozyskane we wrześniu 2005 r. przez Gminę z zasobów Agencji Mienia Wojskowego. Zostały one nabyte w związku z przedstawionym projektem (...) m.in. przez M. H. (1).

Dwie z nich są nieruchomościami zabudowanymi.

Na działce (...) o powierzchni 1,6408 ha jest zlokalizowany budynek „hangaru”, który powstał przed II wojną światową na potrzeby lotnictwa. Do hangaru przylegają budynki. Powierzchnia całego kompleksu wynosi 8004 m².

Natomiast na działce (...) o powierzchni 0,6340 ha jest wybudowany budynek garażowo – magazynowy. Jest to również obiekt powojсковy, jednobryłowy, dwukondygnacyjny. Na poziomie parteru znajdują się 2 pomieszczenia o charakterze warsztatowo – garażowym.

Pozostałe nieruchomości gruntowe stanowią otoczenie nieruchomości zabudowanych w postaci placów, dróg dojazdowych.

R. jest miejscowością nadmorską a jednocześnie położoną przy Jeziorze R.. W sąsiedztwie nieruchomości gminnej znajdują się tereny po byłym lotnisku.

Fundacja (...) w R. powstała w 2005 r. i została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 30 czerwca 2005 r. Jako siedzibę Fundacji wskazano R. nr (...).

Do statutowej działalności Fundacji należy m.in. ochrona i opieka nad zabytkami militarnymi, w tym fortami, bunkrami, cmentarzami wojennymi, lotniskami, prowadzenie ośrodka szkolenia lotniczego i modelarskiego, lądowiska dla samolotów turystycznych i rekreacyjnych również na wodzie oraz bazy informacyjnej dla potrzeb sportu lotniczego i innych baz danych.

Fundacja posiada zarząd wieloosobowy i zgodnie z zasadą ujawnioną w KRS jest reprezentowana przez P. i innego członka zarządu lub dwóch członków zarządu.

W rozmowach z Gminą Fundacja zawsze była reprezentowana przez M. H. (1).

Zgodnie z planami i zamierzeniami przedstawianymi przez Fundację Gminie, na nieruchomości, która miała zostać Fundacji użyczona, miała powstać atrakcja turystyczna na skalę niespotykaną na polskim wybrzeżu. Miało powstać lotnisko lądowe i docelowo lądowisko dla wodnopłatów na jeziorze a także muzeum militarne związane z lotnictwem, pracownie modelarskie dla mieszkańców i turystów. Fundacja miała zajmować się działalnością turystyczną i edukacyjną.

Powyższa nieruchomość została po raz pierwszy przekazana Fundacji (...) w R. na podstawie umowy użyczenia zawartej między Gminą T. a Fundacją w dniu 8 grudnia 2005 r. Z uwagi na dalekosiężne plany Fundacji umowa miała mieć charakter nieodpłatny i strony były zgodne, że ma to być umowa użyczenia. Gmina była zainteresowana pozyskaniem inwestora, który zagospodaruje teren uzyskany z Agencji Mienia Wojskowego.

W chwili przekazywania nieruchomości fundacji w nieruchomościach budynkowych nie było żadnych pomieszczeń o funkcjach mieszkalnych. W przeszłości nieruchomości te nigdy nie spełniały takich funkcji.

Umowa ta wiązała strony do 2009 r., kiedy wszedł w życie nowy plan zagospodarowania przestrzennego tych obszarów, zgodnie z postanowieniami umowy.

W lutym 2006 r. w hangarze zostały przez Fundację przeprowadzone prace budowlane, po uprzednim skierowaniu do Starostwa Powiatowego stosownego zawiadomienia, których celem było dostosowanie hangaru do potrzeb osób dozorujących nieruchomości w tym przystosowanie pomieszczeń do potrzeb socjalno – bytowych.

W 2008 r. dzięki trójstronnej współpracy Muzeum (...) w K., Gminy T. i Fundacji (...) na potrzeby wskazanego muzeum w byłym hangarze lotniczym została udostępniona powierzchnia magazynowa na potrzeby magazynu studyjnego eksponatów wielkogabarytowych – statków powietrznych. Na potrzeby muzeum wyodrębniono około połowy powierzchni hangaru.

P. P. w hangarze przetrzymywał swoje samochody ciężarowe (...), dokonując z tego tytułu na rzecz Fundacji darowizn.

W zaadaptowanych pomieszczeniach powstały lokale, w których można było zamieszkać. W jednym z nich mieszkał M. H. (1) ze swoją partnerką. Natomiast drugie przez pewien czas było zajmowane przez M. M. (3), która była zatrudniona w Muzeum (...) w K. a także zajmowała się promocją Fundacji. Z tytułu zajmowania tego lokalu uiszczala na rzecz Fundacji comiesięczną opłatę nazywaną darowizną w kwocie około 200 zł.

We wrześniu 2010 r. Fundacja udostępniła grupie mieszkańców R., w tym M. M. (2), K. Z., M. F., K. R. budynek garażowo – magazynowy, na potrzeby przetrzymywania przez nich prywatnych samochodów osobowych. Umowy zostały podpisane przez wiceprezesa Fundacji w tamtym okresie B.. Początkowo była to grupa około 12 osób, a następnie ok. 5 osób. Budynek został podzielony na pół i prawa jego część została udostępniona na potrzeby parkowania samochodów.

Zgodnie z podpisanymi umowami mającymi charakter umów bezterminowych, mieli oni dokonywać na rzecz Fundacji wpłat darowizn w kwotach po 50 zł miesięcznie do 10 – go dnia każdego miesiąca.

Po uzyskaniu wiedzy o dokonaniu wypowiedzenia umowy użyczenia Fundacji, najemcy w Urzędzie Gminy T. zasięgli informacji w sprawie dalszego korzystania przez nich z budynku garażowego. Otrzymali informację, że do czasu zakończenia sporu mogą z budynku korzystać na dotychczasowych zasadach.

Pismem z dnia 28 kwietnia 2015 r. podpisanym przez M. H. (1) stawka została podwyższona do kwoty 100 zł.

Pieniądze te były wpłacane na rachunek bankowy Fundacji do 2016 r. W czerwcu 2016 r. najemcy otrzymali zwrot wpłaconych należności za ostatnie 3 miesiące z uwagi na zamknięcie rachunku Fundacji. Od tamtego momentu należności te nie są przez nich uiszczane.

Pomieszczenia magazynowe w budynku garażowo – magazynowym (czerwony hangar) są również udostępniane innym firmom i podmiotom. Od kilku lat wynajmuje je również R. Z. w celach magazynowania towaru sprzedawanego przez niego w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Zawierał on z Fundacją kilka umów, w każdej z tytułu korzystania z pomieszczeń magazynowych był zobowiązany do zapłaty na rzecz Fundacji darowizny w kwocie 6.000 zł rocznie. Początkowo płatność miała charakter jednorazowy i M. H. (1) pilnował wywiązywania się przez R. Z. z płatności. Miało miejsce zdarzenie, kiedy R. Z. nie wywiązywał się z płatności na rzecz Fundacji i M. H. (1) uniemożliwił mu dostanie się do magazynów przez okres pół roku, poprzez zawieszenie kłódek na drzwiach. W 2016 r. przedsiębiorca otrzymał już wezwanie do uiszczenia należności za 2017 r.

Użytkownikiem garażu jest również K. K. (1). Z Fundacją podpisał umowę, gdyż wymagała tego firma energetyczna, kiedy starał się o przyłączenie instalacji elektrycznej o mocy 15 kW.

Zajmuje dwa boksy, w których przetrzymuje maszyny i własne zbiory, jako członek Fundacji. Wykonuje w nich prace również na rzecz Fundacji w postaci obróbki metali elementów rekonstrukcyjnych. W zakresie prowadzonej przez niego działalności, którą ma zarejestrowaną w miejscu zamieszkania, trudni się rekonstrukcją starych pojazdów.

Początkowo z tytułu zajmowania boksów uiszczal na rzecz Fundacji darowizny. Obecnie czyni to w zależności od sytuacji jego budżetu domowego.

Pomieszczenia zajmuje również J. J. (2), który ma w nich urządzony warsztat.

Oprócz wymienionych podmiotów na terenie zabudowanych nieruchomości były również inne podmioty przebywające na nieruchomości okresowo, z uwagi na trudności występujące we współpracy z M. H. (1) i stanem nieruchomości. Pomieszczenia były udostępnione firmie (...) – norweskiej spółce, która organizowała kursy dla spawaczy i prowadziła kursy ślusarskie.

W okresie letnim pojawiali się również letnicy, niezależnie od harcerzy. Był okres kiedy na nieruchomości urządzony został odpłatny parking dla samochodów.

W lutym 2011 r. miało miejsce spotkanie z udziałem przedstawicieli Fundacji (...), ZHP (...) L. i Burmistrza T., w trakcie którego Burmistrz wyraził ustną zgodę na organizację na terenie Gminy, użyczonym Fundacji (...), corocznego obozu harcerskiego. Dodatkowo przedmiotem rozmów była kwestia zgody Gminy na dzierżawę przez ZHP od Fundacji magazynu, który został udostępniony już w 2010 r.

Zgody na organizację obozu harcerskiego został wyrażone ustnie przez burmistrza Z. M..

W dniu 01 kwietnia 2011 r. Gmina T. reprezentowana przez Z. M. zawarła z Fundacją (...) w R. reprezentowaną przez M. H. (1) umowę użyczenia.

Z uwagi na ambitne plany zagospodarowania terenu przez Fundację założeniem było, że umowa będzie miała charakter nieodpłatny. Fundacja miała pozyskać inwestora, który zagospodaruje teren pozyskany przez Gminę od Agencji Mienia Wojskowego i stworzy atrakcję turystyczną w tej części pasa nadmorskiego.

Przedmiotem tej umowy były:

1. nieruchomość zabudowana budynkiem „hangaru” położona na działce (...) o powierzchni 1,6408 ha z wyłączeniem pomieszczenia na pierwszym piętrze hangaru od strony wschodniej wraz z klatką schodową i wejściem oraz częścią gruntu o powierzchni 800 m² zaznaczonego na mapce kolorem pomarańczowym, które wykorzystywane będą jako świetlica osiedlowa;
2. nieruchomości zabudowanej budynkiem garażowo – magazynowym, położona na działce nr (...) o powierzchni 0,6340 ha
3. nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0,3050 ha z wyłączeniem części gruntu oznaczonego na mapce kolorem pomarańczowym
4. nieruchomość niezabudowana stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0.1262 ha z wyłączeniem części gruntu zaznaczonego kolorem pomarańczowym
5. nieruchomości niezabudowane stanowiące działki (...) o łącznej powierzchni 1,5819 ha.

Zgodnie z ustaleniami Fundacja na otrzymanych do użytkowania nieruchomościach mogła: prowadzić działalność w zakresie muzeum militariów, konserwacji i restaurowania zabytków do celów muzealnych, sportowych i rekreacyjnych, ośrodek szkolenia lotniczego i modelarskiego, utworzyć i prowadzić lądowisko dla samolotów ratownictwa medycznego, sportowych i turystycznych, organizacji na rzecz Gminy, jej mieszkańców i osób przebywających na terenie Gminy w celach rekreacyjno – wypoczynkowych zajęć sportowych, rekreacyjnych i imprez rozrywkowych oraz prowadzić inną działalność związaną z wykonywaniem zadań statutowych Gminy.

Strony dopuściły możliwość korzystania z użyczonej nieruchomości w celach zarobkowych pod warunkiem przeznaczenia tych dochodów na remonty i utrzymanie użyczonej nieruchomości, przy czym wpływy i wydatki

związane z nieruchomością wymagały oddzielnej ewidencji księgowej i podlegały kontroli Gminy, poprzez nałożenie na Fundację corocznego obowiązku przedstawiania Gminie do dnia 30 stycznia następnego roku zestawienia wpływów i wydatków. Ten element umowy odróżniał zawartą umowę użyczenia od poprzedniego stosunku prawnego łączącego strony.

W § 5 umowy strony uzgodniły, że biorący w użyczenie nie może bez pisemnej zgody użyczającego oddać przedmiotu użyczenia w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego korzystania albo w poddzierżawę lub podnajem.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Jednocześnie dla Gminy jako użyczającego zastrzeżona została możliwość związania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Fundację warunków umowy lub w przypadku nieprowadzenia przez Fundację działalności, z wykorzystaniem przedmiotu użyczenia przez okres 6 miesięcy (§ 10 ust. 3).

Niezależnie od powyższego uprawnienia każda ze stron uzyskała możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia. Ustalono, że wypowiedzenie musi zostać dokonane na piśmie (§ 10 ust. 4).

Po zakończeniu umowy Fundacja winna zwrócić przedmiot użyczenia w terminie 14 dni od zakończenia umowy.

Załącznikiem do umowy była mapa, na której zaznaczono użyczane nieruchomości.

Fundacji nie zostało przekazane posiadanie działki (...), gdyż działka ta jest w posiadaniu Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. i znajduje się na niej przepompownia ścieków. Działka ta jest ogrodzona i posiada do niej dostęp spółka gminna.

(...)

\

Fundacja (...) nie była obciążana przez Gminę T. obowiązkiem uiszczania podatku od przekazanych jej do użytkowania nieruchomości. Gmina stosowała do niej zwolnienie podatkowe na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 5 lub 7 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.

M. H. (1) został zameldowany na terenie zabudowanej nieruchomości .

Zamieszkiwał on w pomieszczeniach dostosowanych po potrzeb pobytu ludzi na terenie hangaru. Był okres kiedy pomieszczenia te były udostępniane również innym osobom jako spełniające funkcje mieszkalne.

Od samego początku zawarcia umowy użyczenia Fundacja nie wywiązywała się prawidłowo z obowiązków sprawozdawczych. Przedstawiane sprawozdania finansowe nie spełniały wymogów narzuconych przez pracowników Urzędu Gminy. Nie były do nich dołączane dokumenty źródłowe w postaci faktur, czy innych dokumentów świadczących o wysokości wydatków Fundacji na nieruchomości.

Gminie były przekazywane zestawienia kosztów związane z remontami.

Fundacja nie miała statutowego obowiązku sporządzania sprawozdań finansowych, zwłaszcza że nie korzystała ze środków publicznych.

W 2012 r. zastrzeżenia dotyczyły nakładów w postaci kosztów inwentaryzacji na kwotę około 19.000 zł w celu uzyskania decyzji konserwatora zabytków o uznaniu hangaru za zabytek.

W 2012 r. do Burmistrza T. wpłynęła skarga dotycząca działalności Fundacji (...) złożona przez byłego członka fundacji T. B..

M. H. (1) został wezwany do złożenia wyjaśnień dotyczących zarzutów zawartych w tej skardze, a odnoszących się do sposobu wykorzystywania przez Fundację nieruchomości gminny i pobieranych opłat. W piśmie tym zwrócono uwagę, że umowa użyczenia nie pozwoliła na wydzielenie z hangaru pomieszczeń zaadaptowanych na cele mieszkaniowe. Zażądano od M. H. (1) złożenia wyjaśnień.

Wyjaśnienia zostały złożone w formie pisemnej – w piśmie datowanym na dzień 29 maja 2012 r.

Decyzją z dnia 19 marca 2013 r. (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w S. dawany hangar lotniczy położony w R., obręb ewidencyjny (...) został po obrysie zewnętrznym murów obwodowych położonych na nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), wpisany do rejestru zabytków województwa (...) pod numerem wpisu A – (...).

Postępowanie toczyło się z urzędu choć w rzeczywistości zostało zainicjowane przez pozwaną Fundację, która na własny koszt sporządziła niezbędną dokumentację.

Gmina T. zajmowała stanowisko sprzeciwiające się uznaniu hangaru za zabytek.

Na początku 2013 r. zarysował się konflikt na linii Fundacji (...) i świetlicy prowadzonej przez Radę Osiedla (...), a zorganizowanej na terenie użyczonym Fundacji, dotyczący remontu świetlicy.

W tym samym czasie działalność Fundacji stała się przedmiotem zainteresowania Komisji Rewizyjnej Gminy T.. Do radnych Gminy docierały informacje o nieprawidłowościach w korzystaniu z użyczonych nieruchomości przez Fundację.

Na posiedzeniach tej Komisji w dniach 11 kwietnia i 9 maja 2013 r. dokonano kontroli Burmistrza w zakresie usunięcia nieprawidłowości i wywiązywania się przez Fundację (...) z zawartej z Gminą umowy (sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego, dokonanie szczegółowego rozliczenia działalności Fundacji za 2011 i 2012 r. ze sprawdzeniem stanu konta i dokumentacji zawierającej potwierdzenie uzyskanych przychodów i ponoszonych nakładów na utrzymanie obiektu, zgodności zwolnień podatkowych z obowiązującymi przepisami).

Na skutek przeprowadzonej kontroli uznano, że Fundacja nie korzysta ze zwolnienia z podatku od nieruchomości i Burmistrz powinien podjąć działania zmierzające do wyegzekwowania tego podatku, również za ostatnich 5 lat.

Burmistrz kwestionował stanowisko Komisji Rewizyjnej i zgłosił na piśmie uwagi.

W dniu 1 maja 2013 r. Fundacja (...) zawarła z ZHP (...) L. umowę dzierżawy, przedmiotem której było wydzierżawienie części nieruchomości położonej w (...) o powierzchni 4,5 ha w postaci działek (...) o powierzchni 1 ha w celu prowadzenia na niej działalności statutowej ZHP – obóz wypoczynkowy – harcerski. Czynsz dzierżawny został ustalony na 500 zł netto rocznie, płatny z góry za cały rok. Umowa została zawarta na okres od 1 maja 2013 r. do 30 kwietnia 2016 r.

W dniu 18 czerwca 2013 r. Fundacja (...) zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę użyczenia związaną z organizacją w dniach 23 – 25 sierpnia 2013 r. imprezy (...). Umowa została zawarta na czas określony od 16 maja 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Zgodnie z ustaleniami użyczenie terenu miało być nieodpłatne, natomiast powierzchnie magazynowe i biura miały zostać udostępnione za zapłatą czynszu.

Dopiero w dniu 2 sierpnia 2013 r. Fundacja zwróciła się do Burmistrza Gminy o wyrażenie zgody na bezpłatne użyczenie części działki (...) zabudowanej budynkiem hangaru będącej w użyczeniu Fundacji dla firmy „(...)” w celu organizacji festiwalu „(...)”, który miał się odbyć w dniach 23 – 25 sierpnia 2013 r.

Prośba o wyrażenie zgody dotyczyła wyłącznie terenu używanego przez Fundację. We wniosku nie wspomniano o magazynach, czy hangarze.

Zgoda Burmistrza T. objęła wyłącznie udostępnienie terenu używanego przez Fundację.

Z uwagi na napływające do Gminy informacje o nieprawidłowościach w korzystaniu z nieruchomości użyczonych Fundacji w 2013 r. zintensyfikowały się działania kontrolne ze strony pracowników Urzędu Gminy T..

W dniu 30 lipca 2013 r. została przeprowadzona przez pracowników Gminy: D. M., M. A. przy udziale M. H. (1) przeprowadzona kontrola sposobu wykorzystania przez Fundację użyczonych nieruchomości.

W dniu kontroli stwierdzono rozbitý obóz harcerski, 8 samochodów osobowych, które według oświadczenia Prezesa Fundacji były własnością osób odwiedzających Muzeum Lotnictwa. Nie stwierdzono innej formy użyczenia terenu.

Ustalono również, że w hangarze znajdują się pomieszczenia mieszkalne. Ustalono, że są dwa odrębne pomieszczenia mieszkalne, przy czym do jednego Komisja nie została wpuszczona; M. H. (1) wskazywał na brak kluczy.

Z uwagi na pozytywne przyjęcie festiwalu w 2013 r., w kolejnym roku ponownie zapadła decyzja o organizacji w sierpniu 2014 r. na terenie (...) festiwalu „(...)”.

Przed podpisaniem umowy miało miejsce spotkanie przedstawiciela organizatora, Fundacji i Burmistrza w celu omówienia zasad współpracy przy festiwalu. Na tym spotkaniu ustalone zostało, że organizator winien uiścić czynsz dzierżawny oraz dokonać dodatkowej wpłaty na poczet remontu infrastruktury uszkodzonej w trakcie zeszłorocznego festiwalu.

Już w dniu 13 lutego 2014 r. Fundacja zawarła ze spółką „(...)” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w R. umowę użyczenia powierzchni magazynowej 600 m⁽²⁾ na okres od 1 stycznia 2014 r. do 1 września 2014 r. na cele magazynowo – garażowe. (...) sp. z o.o. zobowiązała się do zapłaty opłaty w formie dzierżawy w kwocie 800 zł miesięcznie do 15 dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy.

Wniosek o wyrażenie zgody został do Burmistrza T. skierowany dopiero w lipcu 2014 r. i obejmował wyłącznie grunt, nie zaś budynki. Zgoda została wyrażona pismem z dnia 8 lipca 2014 r. i podobnie jak w roku poprzednim obejmowała wyłącznie grunt. Zgoda objęła również sezonowy parking i małą gastronomię (jeden punkt). Natomiast Burmistrz sprzeciwił się wnioskowi o użyczenie działki (...) na organizację paru punktów małej gastronomii na czas festiwalu muzyki techno.

Duże zainteresowanie festiwalem spowodowało, że pojawiła się koncepcja innego sposobu zagospodarowania nieruchomości gminnych m.in. pojawił się pomysł otwarcia dyskoteki techno, która miałaby się odbywać z większą częstotliwością aniżeli festiwal „(...)”, utworzenie wystawy motyli.

W dniu 20 października 2014 r. Burmistrz T. skierował do M. H. (1) – Prezesa Fundacji, na adres siedziby Fundacji, oświadczenie o rozwiązaniu umowy użyczenia wraz z jednoczesnym wezwaniem do wydania nieruchomości zabudowanych ((...)) oraz niezabudowanych (...).

W uzasadnieniu oświadczenia wskazane zostało, że Fundacja (...) korzystała z przedmiotu użyczenia w sposób sprzeczny z umową użyczenia, naruszając jej warunki poprzez udostępnianie przedmiotu użyczenia osobom trzecim (jako przykłady wskazano umowę dzierżawy z 1 maja 2013 r. zawartą z ZHP (...) L., umowę z dnia 13 lutego 2014 r. umowę użyczenia powierzchni magazynowej zawartą z (...) sp. z o.o.). Ponadto Burmistrz wskazał, że Fundacja dokonała zmiany przedmiotu użyczenia poprzez wykonanie prac budowlanych, w związku z którymi doszło do zaadaptowania części przedmiotu użyczenia na cele mieszkalne.

Oświadczenie zostało doręczone Fundacji w dniu 27 października 2014 r.

Pismem z dnia 3 listopada 2014 r. Fundacja w odpowiedzi na otrzymane oświadczenie o rozwiązaniu umowy użyczenia, poinformowała Burmistrza T. o nieskuteczności tego oświadczenia.

Burmistrz T. podtrzymał swoje stanowisko po otrzymaniu pisma Fundacji, o czym Fundacja została zawiadomiona w kolejnej korespondencji datowanej na 25 listopada 2014 r.

W dniu 30 listopada 2014 r. miały miejsce wybory samorządowe. Na kolejną kadencję burmistrzem został wybrany Z. M..

Fundacja nie zwróciła nieruchomości Gminie T..

Równolegle Fundacja została obciążona obowiązkiem uiszczenia podatku od nieruchomości za okres ostatnich 5 lat, co w sumie stanowiło kwotę około 500.000 zł. W odniesieniu do każdego roku została wydana odrębna decyzja, które zostały przez Fundację zaskarżone, włącznie ze skargami do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Z tej przyczyny toczyły się postępowanie w sprawach I SA/Sz 441/15, I SA/Sz 1529/14, I SA/Sz 1523/14, I SA/Sz1531/15. Na skutek toczącego się postępowania decyzje zostały uchylone. Na czas trwania postępowania, wobec okoliczności że były one natychmiast wykonalne, doszło do zajęcia rachunku bankowego Fundacji, który został ostatecznie zamknięty, to stanowiło rzeczywistą przyczynę zwrotu wpłat dokonywanych przez najemców.

Już po rozwiązaniu umowy do Urzędu Gminy zgłaszali się najemcy garaży w celu ustalenia, czy mogą nadal korzystać z nieruchomości na dotychczasowych zasadach, a po zwrocie dokonanych wpłat na rzecz Fundacji, czy należności te mają zostać uiszczone na rzecz Gminy.

Radni Gminy T. wybrani na kadencję 2014 – 2018 kierowali zapytania do burmistrza dotyczące nieruchomości użyczonych Fundacji. Jediną informacją jaką otrzymali, była informacja o rozwiązaniu umowy z Fundacją.

W 2015 r. na wyraźną prośbę Związku Harcerstwa Polskiego (...) L. Burmistrz T. wyraził zgodę na udostępnienie terenu z przeznaczeniem na obóz harcerski na działkach nr (...) w okresie 29 czerwca 2015 r. do 31 sierpnia 2016 r. Zgoda została wyrażona ze względów społecznych, z uwagi na to że ZHP dokonała wpłaty opłaty ustalonej przez Fundację z góry. Stanowisko zostało przekazane do wiadomości fundacji.

Była to jedyna zgoda pisemna jaką wyraził Burmistrz T. na organizację obozu harcerskiego.

Na zlecenie Fundacji rzeczoznawca majątkowy G. M. dokonała wyceny nakładów jakie poniosła Fundacja na działkach zabudowanych (...) oraz na działkach niezabudowanych (...) położonych w R.. Wartość tych nakładów została wyceniona na 2.265.430 zł.

W lutym 2016 r. odbyło się w Gminie T. referendum lokalne dotyczące odwołania burmistrza T.. W skład komitetu, które było organizatorem tego referendum wchodził m.in. M. H. (1), który liczył na to że nowy Burmistrz wycofa się z decyzji dotyczącej zakończenia umowy użyczenia nieruchomości Fundacji.

W związku z tym referendum Burmistrz T. Z. M. utracił mandat.

W 2016 r. już po powołaniu nowego Burmistrza w osobie J. D. były podejmowane rozmowy zmierzające do wypracowania kompromisu między Gminą a Fundacją, jednakże ze strony Fundacji jedyną możliwością zakończenia sporu było cofnięcie przez Gminę oświadczenia o rozwiązaniu umowy użyczenia i w konsekwencji korzystanie z nieruchomości na dotychczasowych zasadach. W trakcie rozmów toczących się przy obecności zawodowych pełnomocników każdej ze stron sporu M. H. (1) przedstawił pracownikom Urzędu Gminy obecnym na spotkaniu operat szacunkowy i oświadczył, że będzie oczekiwał od Gminy rozliczeniach nakładów poniesionych przez Fundację na nieruchomości.

Pojawiła się koncepcja otwarcia w R. filii muzeum. W mediację zaangażowany był Starosta (...), sprawujący nadzór nad Muzeum (...) w K.. Pojawiła się propozycja wykupu części nieruchomości przez fundację w zamian za rezygnację przez nią z domagania się zwrotu poniesionych nakładów, jednak nie spotkała się z akceptacją ze strony obecnych władz Gminy.

W pozwie z dnia 30 czerwca 2016 r. zarejestrowanym w Sądzie Okręgowym w Szczecinie w sprawie I Nc 488/16 powód Gmina T. wniosła o zasądzenie od pozwanej Fundacji (...) w R. kwoty 185.388,64 zł z ustawowymi odsetkami od 5 maja 2015 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości Gminy. Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30 września 2016 r. 2016 r. Sąd uwzględnił żądanie pozwu. Obecnie sprawa toczy się pod sygnaturą sprawy I C 1599/16, wobec złożenia przez pozwaną sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Dokonując oceny prawnej powództwa Sąd wskazał, że powód swoje roszczenie oparł na dyspozycji art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd przyjął jako bezsporny w sprawie fakt, że właścicielem spornej nieruchomości jest powód Gmina T..

Sąd wyjaśnił, że powodowi przysługują uprawnienia właścicielskie wynikające z istoty prawa własności. Strona powodowa domagała się wydania rzeczy na podstawie art. 222 § 1 k.c. i takie roszczenie było przedmiotem oceny Sądu.

Dalej Sąd wskazał, że w procesie windykacyjnym wymagane jest udowodnienie przez powoda własności rzeczy oraz wykazanie, że rzecz znajduje się we władaniu pozwanego zgodnie z regalami art. 6 k.c. Równie ważne jest określenie przedmiotu roszczenia, co oznacza taką jego indywidualizację, by nie istniały wątpliwości co do tożsamości tej rzeczy.

Przedmiotem żądania pozwu było wydanie nieruchomości gruntowych, w tym dwóch zabudowanych.

Legitymację bierną w zakresie żądania windykacyjnego posiada osoba władająca faktycznie rzeczą bez tytułu prawnego.

Zdaniem Sądu nie było również sporne, że nieruchomości objęte żądaniem zwrotu znajdują się w posiadaniu pozwanej. Aczkolwiek w odniesieniu do jednej nieruchomości – działki (...), strona powodowa odnosząc się do zarzutów pozwanej, przyznała że działka ta nigdy nie została wydana pozwanej.

Pozwana broniła się w tym postępowaniu zarzutem braku wygaśnięcia umownego stosunku uprawniającej ją do korzystania z nieruchomości gminnych a w dalszej kolejności podnosiła, że żądanie Gminy jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podnoszony był również zarzut zatrzymania jaki miałby pozwanej przysługiwać do czasu zapłaty nakładów jakie pozwana miałaby ponieść na te nieruchomości.

Sąd wskazał, że strony wiązała umowa użyczenia, mimo że strona pozwana prezentowała stanowisko jakoby umowa zawarta w 2011 r. była umową dzierżawy. Przeczy temu nie tylko nieodpłatny charakter zawartej umowy, ale również jej treść. Owszem w § 10 ust. 1 umowy zostało wskazane, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas nieokreślony, niemniej jednak w kontekście pozostałych postanowień umownych, w szczególności nieodpłatnego charakteru przekazania nieruchomości, nie można mieć wątpliwości, że strony zawarły umowę użyczenia.

Gmina T., która nabyła na preferencyjnych warunkach tereny od Agencji Mienia Wojskowego nie była zainteresowana inwestowaniem w tę nieruchomość. Opierając się na planach przedstawianych przez M. H. (1), który wskazywał na utworzenie na tym terenie atrakcji turystycznej, włącznie a lotniskiem i ładowiskiem wodnym, Gmina podjęła decyzję o przekazaniu Fundacji terenu o powierzchni ok. 4 ha nieodpłatnie, licząc na znalezienie inwestora i uczynienie tego terenu atrakcją nadmorską.

Sąd wskazał, że zgodnie z 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, a w myśl art. 718 § 1 k.c. i art. 715 k.c. zwrot użyczonej rzeczy powinien nastąpić po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta, albo z chwilą uczynienia z rzeczy użytku odpowiadającego umowie lub po upływie czasu, w którym można było ten użytek uczynić. Poza tym, stosownie do art. 716 k.c., dający do używania żądać może zwrotu rzeczy (a więc użyczenie się kończy), gdy biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo 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 użytkującemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy.

Ponadto zgodnie z przepisem art. 365¹ k.c. 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.

W umowie strony zawarły regulację dotyczącą ustania stosunku umownego, przewidując zarówno jej rozwiązanie, w sytuacji gdy biorący nieruchomości w użyczenie narusza warunki umowy lub nie prowadzi działalności, z wykorzystaniem przedmiotu umowy przez okres 6 miesięcy, co może odpowiadać regulacji art. 716 k.c., jak też i prawo wypowiedzenia dla każdej ze stron, z zachowaniem półrocznego okresu wypowiedzenia, przy czym wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie.

Sąd wyjaśnił, że nawet gdyby strony takiej regulacji nie przewidziały, w przypadku umów długoterminowych, a za taką należy uznać umowę użyczenia zawartą na czas nieoznaczony, zgodnie z przepisem art. 365¹ k.c. każda ze stron była uprawniona do jej wypowiedzenia. Artykuł 365¹ k.c. ma charakter bezwzględnie wiążący w odniesieniu do każdego zobowiązania bezterminowego o charakterze ciągłym, w zakresie, w jakim przewiduje możliwość zakończenia każdego takiego zobowiązania w drodze wypowiedzenia. Konsekwencją tego jest przyjęcie, że każdy bezterminowy stosunek zobowiązaniowy o charakterze ciągłym może wygasnąć przez wypowiedzenie, a odmienne w tym względzie umowne zastrzeżenie stron dotknięte będzie sankcją nieważności zgodnie z art. 58 § 1 k.c.

Tym samym zdaniem Sądu w błędzie pozostaje strona pozwana, że stosunek umowny nadal trwa i przysługuje jej względem Gminy skuteczne prawo władania nieruchomością. Nawet bowiem gdyby odmówić słuszności stanowisku Gminy, że jej oświadczenie o rozwiązaniu stosunku umownego ze skutkiem natychmiastowym było skuteczne, należałoby uznać, że ów skutek w postaci ustania umowy użyczenia ustał najpóźniej z upływem 6 miesięcy liczonych od momentu złożenia oświadczenia.

Sąd nie miał wątpliwości, że strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym wyłącznie do dwóch przypadków – naruszenia przez Fundację warunków umowy oraz nieprowadzenia działalności z wykorzystaniem przedmiotu użyczenia przez okres 6 miesięcy.

W oświadczeniu Gminy powołano się wyłącznie na pierwszą okoliczność i wyliczono przykłady mające świadczyć o naruszeniach postanowień umownych przez Fundację. W umowie nie zostało zastrzeżone w jakim przedziale czasowym owe naruszenia mają nastąpić, patrząc z punktu widzenia momentu składania oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Jak również umowa nie wprowadza żadnej gradacji dotyczącej ciężaru dokonanych naruszeń.

O ile rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym wymagało wskazania przyczyn złożenia takiego oświadczenia, o tyle zapisy umowne prowadzą do wniosku, że uprawnienie do wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron było niczym nieograniczone. Umowę można było wypowiedzieć z zachowaniem okresu półrocznego wypowiedzenia bez podania przyczyny wypowiedzenia.

Sąd wskazał, że obowiązkiem umownym Fundacji było:

- zgodnie z § 4 ust. 4 umowy po zakończeniu każdego roku kalendarzowego przedstawienie użytkującemu zestawienia wpływów i wydatków z nieruchomości w postaci oddzielnej ewidencji księgowej do dnia 30 stycznia roku następnego.
- zgodnie z § 5 umowy pozyskanie pisemnej zgody Gminy na oddanie przedmiotu użyczenia w całości lub w części osobie trzeciej do 1. bezpłatnego używania, 2. poddzierżawę lub 3. podnajem.
- zgodnie z § 8 ust. 1 umowy uzyskanie pisemnej zgody i akceptacji Gminy na wszelkie prace związane ze zmianą stanu lub przeznaczenia użyczonej nieruchomości lub jej części.

W oświadczeniu o rozwiązaniu umowy wskazano, że Fundacja (...) korzystała z przedmiotu użyczenia w sposób sprzeczny z umową użyczenia, naruszając jej warunki poprzez udostępnianie przedmiotu użyczenia osobom trzecim (jako przykłady wskazano umowę dzierżawy z 1 maja 2013 r. zawartą z ZHP (...) L., umowę z dnia 13 lutego 2014 r. użyczenia powierzchni magazynowej zawartą z (...) sp. z o.o.). Ponadto Burmistrz wskazał, że Fundacja dokonała zmiany przedmiotu użyczenia poprzez wykonanie prac budowlanych, w związku z którymi doszło do zaadaptowania części przedmiotu użyczenia na cele mieszkalne.

Strona pozwana okoliczności te pośrednio przyznała, przedstawiając ich uzasadnienie. W odniesieniu do umowy zawartej z ZHP (...) L. zostało wyjaśnione, że zgodna taka została uprzednio wyrażona ustnie. Za takim wnioskiem przemawia również oświadczenie złożone przez ZHP. Sąd jednak zauważył, że rozmowy pomiędzy Gminą, ZHP a Fundacją były prowadzone jeszcze przed podpisaniem umowy. Fundacja decydując się na podpisanie umowy w 2013 r. winna była liczyć się z koniecznością uzyskania pisemnej zgody Gminy. Podobnie rzecz ma się z umowami zawieranimi w związku z organizacją festiwalu. Każdorazowo zgody Gminy dotyczyły wyraźnie udostępnienia wyłącznie gruntów, nie zaś pomieszczeń. Przy czym składanie wniosków w kolejnych latach oznacza, że Fundacja zdawała sobie sprawę z konieczności uzyskania pisemnej zgody Burmistrza na udostępnienie nieruchomości innym podmiotom.

Za niezrozumiałą Sąd uznał wykładnię jakoby wyłącznie nieodpłatne stosunki umowne wymagały pisemnej zgody Gminy. Postanowienia § 5 wyraźnie wskazują, że pozyskanie pisemnej zgody Gminy wymagało zarówno oddanie przedmiotu użyczenia w całości lub w części osobie trzeciej do 1. bezpłatnego używania, 2. poddzierżawę lub 3. podnajem. Te dwa ostatnie stosunki w odróżnieniu do używania charakteryzuje odpłatność. Stąd nie można zgodzić się z twierdzeniem, że Fundacja miała obowiązek uzyskać zgodę Gminy wyłącznie wówczas gdy oddawała nieruchomość lub jej część w bezpłatne użyczenie. Taki obowiązek spoczywał na niej przy każdej formie udostępnienia nieruchomości lub jej części osobom trzecim.

W przypadku oddania części budynku magazynowo – garażowego (czerwony hangar) na potrzeby mieszkańców dla ich prywatnych celów, problemem jest moment zawarcia umów. Zostało bowiem ustalone, że umowy te zostały zawarte we wrześniu 2010 r., a zatem na kilka miesięcy przed zawarciem umowy pomiędzy Gminą a Fundacją. Trudno zgodzić się z twierdzeniem strony powodowej, że do umów tych należy stosować zasady jakie zostały wprowadzone później. W chwili zawierania umowy, na podstawie której Gmina rozwiązała stosunek, Fundacja była związana tymi umowami. Nowa umowa nie nałożyła na Fundację obowiązku usankcjonowania wcześniej zawartych umów. Tym samym w tym zakresie oświadczenie Gminy nie mogło być skuteczne. Postanowienia umowne mogły bowiem znaleźć zastosowanie wyłącznie w odniesieniu do umów, które Fundacja zawierała po 01 kwietnia 2011 r. Z zeznań wszystkich świadków, w tym M. M. (2), K. Z., M. F., K. R. w sposób zgodny wynika, że umowy zawarli z Gminą jeszcze w 2010 r. Po ich zawarciu jedyną zmianą była wysokość uiszczanych miesięcznych opłat z kwoty 50 zł do 100 zł. Natomiast zmniejszenie ilości osób korzystających z pomieszczeń garażowych była bezprzedmiotowa dla zawartych umów, gdyż każdy zawierał własną umowę; nie była to umowa obejmująca określoną powierzchnię budynku magazynowo – garażowe, a zatem zmiana zajmowanej powierzchni nie spowodowała zmiany zawartych umów, jak też nie pociągnęła za sobą konieczności zawierania nowych umów w dacie późniejszej.

W przypadku R. Z. zawierane umowy miały charakter czasowy; takie umowy były zawierane także po zawarciu umowy użyczenia z Gminą. Fundacja nie pozyskała zgody Gminy na ich zawieranie.

Nie było okolicznością sporną, że budynek garażowo – magazynowy jest wykorzystywany także przez inne podmioty. Brak ustalenia dat nawiązania tej współpracy (J. J. (2), K. K. (2)) uniemożliwia ocenę czy ich nawiązanie wiązało się z naruszeniem obowiązków umownych.

Jeśli natomiast chodzi o element oświadczenia o rozwiązaniu umowy w postaci zmiany przeznaczenia nieruchomości, Sąd ustalił że powstanie pomieszczeń mieszkalnych nastąpiło przez zawarciem umowy. Okoliczność, że w chwili wydania nieruchomości brak było na jej terenie takich pomieszczeń jest w sprawie bez znaczenia. Jak bowiem ustalono umowa z 1 kwietnia 2011 r. nie była pierwszą umową między stronami, lecz była kontynuacją poprzedniej umowy. Co prawda wydanie nieruchomości miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego ale z

oczywistych względów to postanowienie umowne było martwe, gdyż Fundacja od 2005 r. znajdowała się w posiadaniu nieruchomości. Pomimo umowa się zakończyła, nie doszło do formalnego wydania nieruchomości, gdyż nikt tego od pozwanej Fundacji na tamten moment nie oczekiwał. Zdjęcia poczynione w 2005 r. nie mogą zatem stanowić oceny stanu, w jakim nieruchomość znajdowała się w 2011 r., kiedy doszło do podpisania kolejnej umowy. Zatem adaptacja pomieszczeń, którą dokonano przed 2011 r. nie ma żadnego znaczenia dla oceny wywiązywania się przez Fundację z jej obowiązków umownych. Sąd zwrócił uwagę, że to sama Gmina dokonała meldunku M. H. (1) na ternie nieruchomości, stwierdzając tym samym że znajdują się tam pomieszczenia umożliwiające zamieszkiwanie.

Odnosząc się do ostatniego elementu oświadczenia o rozwiązaniu umowy w postaci corocznego obowiązku przedstawiania Gminie zestawienia wpływów i wydatków z nieruchomości w postaci oddzielnej ewidencji księgowej do dnia 30 stycznia roku następnego, wskazać należy że inicjatywa dowodowa strony pozwanej w tym elemencie była spóźniona. Zresztą jak przyznał M. H. (1) Fundacja znajduje się w posiadaniu tych dokumentów, które były składane w ramach wykonania tego obowiązku. Umowa nie przewidywała formy złożenia tej ewidencji, aczkolwiek nie można mieć wątpliwości że z uwagi na charakter umowy łączący strony i brak ekwiwalentności w świadczeniach stron, oczekiwania Gminy, że Fundacja będzie rzetelnie wywiązywać z tego obowiązku jest zrozumiałe. M. H. (1) przyznał, że wobec uzyskanej informacji o zakazie prowadzenia podwójnej księgowości, sprawozdania te miały charakter zestawienia kosztów związanych z remontami. Nie udostępniano Gminie dokumentów źródłowych, stąd kontrola w tej mierze była iluzoryczna.

W rezultacie Sąd przyjął, że Fundacja naruszała obowiązki wynikające z umowy, zaś sankcją jakiej winna się spodziewać było uprawnienie po stronie powoda do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

Sąd zaznaczył zarazem, że nawet jednak gdyby ustalić, że do takich naruszeń nie dochodziło, co było już podkreślane każdej ze stron zastrzeżono prawo wypowiedzenia umowy.

Obydwa oświadczenia, zarówno o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, jak i o wypowiedzeniu stanowią wykonywanie tzw. uprawnień kształtujących, co oznacza że ich dokonanie podlega kontroli sądowej z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (art. 5 k.c.).

W umowie strony nie zastrzegły formy pisemnej dla oświadczenia o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym, aczkolwiek taki wymóg został wprowadzony odnośnie oświadczenia o wypowiedzeniu. O ile oświadczenie o wypowiedzeniu nie trzeba uzasadniać, wskazując motywy, jakimi kierowała się strona je składająca. To w przypadku oświadczenia o rozwiązaniu umowy należy uznać to za konieczne.

Zarówno w jednym, jak też drugim przypadku w ramach kontroli sądowej skuteczności złożonych oświadczeń, w grę wchodzi wyjaśnienie motywów ich złożenia i okoliczności ich dokonania.

Sąd zwrócił uwagę, że stosownie do przepisu art. 716 k.c. użyczający może żądać zwrotu rzeczy (co skutkuje rozwiązaniem umowy użyczenia), 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.

Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie, o ile oświadczenia o wypowiedzeniu nie trzeba uzasadniać, wskazując motywy, jakimi kierowała się strona je składająca, to jednak dokonanie wypowiedzenia podlega kontroli sądowej z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego oraz społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa (art. 5 k.c.). W ramach tej kontroli wchodzi w grę wyjaśnienie motywów wypowiedzenia i okoliczności jego dokonania.

Uwzględniając powyższe trzeba było wskazać, że w niniejszej sprawie żądanie powoda nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie stanowi nadużycia prawa.

Zgodnie z przepisem art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Zasady współżycia społecznego należą do kategorii klauzul generalnych, dzięki którym po pierwsze możliwa jest indywidualizacja rozstrzygnięć opartych na przepisach prawa, które z natury mają formę ogólną, po drugie możliwe jest łagodzenie rygoryzmu prawa oraz po trzecie zapewniają normom prawnym dostateczny stopień elastyczności. Zasady współżycia społecznego to normy społeczne, których przestrzegać musi każdy człowiek i obywatel i które mają znaczenie ogólne dla wszystkiego rodzaju stosunków społecznych, w tym także i prawnych. Zasady te nie są statuowane przez organy państwowe lecz rodzą się samoistnie w społeczeństwie. Nie są one sankcjonowane przez państwo, więc ich realizacja nie jest zabezpieczona przymusem ze strony państwa.

Sąd wskazał, że w sprawie nie ma żadnych przesłanek do tego, aby postępowanie powoda kwalifikować jako nadużycie przysługującego jemu prawa podmiotowego. Powód jest właścicielem nieruchomości, w związku z czym może on realizować wszystkie uprawnienia związane z prawem własności, nie wyłączając roszczeń nakierowanych na ochronę własności. W tym też zakresie w pełni zrozumiałe jest stanowisko powoda sprowadzające się do potrzeby uregulowania sytuacji nieruchomości oddanej na okres 10 lat do bezpłatnego używania przez pozwaną.

Sąd zauważył nadto, że pozwana ma wobec powoda nadmierne oczekiwania, a co więcej kwestionuje wszystkie podejmowane przez nich kroki i czynności. Za główny punkt zapalny można uznać brak transparentności z działaniami pozwanej w zakresie wywiązywania się z obowiązków sprawozdawczych. Skądinąd pozwana korzysta z nieruchomości gminnej o dużym potencjale z uwagi na miejsce usytuowania. Natomiast Gmina w stosunku do swoich mieszkańców musi się wykazywać dbałością nie o partykularne interesy, lecz o interesy ogółu. Działanie zatem zmierzające do odzyskania nieruchomości nie może być oceniane jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Jednocześnie Sąd ocenił bierność Fundacji w zakresie uczynienia tego terenu atrakcją turystyczną, co było celem umowy co także uzasadniało przekonanie, że decyzja Gminy by po 10 latach odzyskać władztwo nieruchomości nie popada w sprzeczność z art. 5 k.c. .

Sąd wyjaśnił też, że na tle roszczenia windykacyjnego utrwaliła się teza o wyjątkowości paraliżowania prawa podmiotowego przez powołanie się na art. 5 k.c. Nie sposób jednak zaprzeczyć, że choć roszczenie windykacyjne ujmowane in abstracto jest zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności i z zasadami współżycia społecznego, in concreto Sąd Najwyższy dopuszcza ocenę tego roszczenia jako nadużycia. Oddalenie powództwa windykacyjnego z powołaniem się na art. 5 k.c. jest możliwe, gdy niezgodność żądania z zasadami współżycia społecznego ma charakter szczególnie rażący (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 1969 r., III CRN 231/69). Kryteria oceny nadużycia muszą być zdecydowanie zaostrome w związku z podniesieniem gwarancji ochrony własności do rangi konstytucyjnej. Możliwość wyznaczenia odpowiedniego terminu do wydania nieruchomości lub opróżnienia pomieszczenia, jakie daje sądowi art. 320 k.p.c., bardzo ogranicza obronę pozwanego odwołującą się do art. 5 k.c. i wyklucza ocenę powództwa windykacyjnego jako przedwczesnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 1994 r., II CRN 127/94), a z pewnością może skutkować jego oddaleniem tylko w nadzwyczajnych okolicznościach. Sąd mimo możliwości nie zdecydował się na zastosowanie art. 320 k.p.c. wskazując, że pozwana winna wydać nieruchomość już w 2014 r., gdy tymczasem pomimo upływu ponad 2 lat od momentu doręczenia jej oświadczenia z żądaniem zwrotu nieruchomości, nadal jest w jej posiadaniu. Czas ten był odpowiednim czasem na poczynienie starań zabezpieczenia depozytów muzealnych, na którą to okoliczność powoływała się pozwana w celu uzasadnienia braku możliwości opuszczenia nieruchomości w terminie 14 dni.

Wobec podniesionego zarzutu braku skuteczności oświadczenia poprzez jego doręczenie wyłącznie Prezesowi Fundacji, Sąd wyjaśnił, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy, jak również wypowiedzenie polega na złożeniu oświadczenia woli (jednostronna czynność prawna), w którego treści określono skutek w postaci zakończenia oznaczonego trwałego stosunku obligacyjnego. Znajdą więc do niego zastosowanie przepisy prawne określające reguły dokonywania czynności prawnych, a w szczególności dotyczące składania oświadczeń woli (zwłaszcza art. 61 – 62 k.c.).

Oświadczenie z 20 października 2014 r. jest z pewnością wyrazem chęci zakończenia łączącej strony umowy użyczenia. Strona pozwana podnosiła, że zostało ono zaadresowane do Prezesa Fundacji M. H. (1), podczas gdy Fundacja jest reprezentowana przez co najmniej dwóch członków zarządu fundacji.

Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. zdanie pierwsze oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Artykuł ten pozwala ustalić, w jakiej chwili oświadczenie woli może być uznane za złożone. Kwestia ta ma pierwszoplanowe znacznie przynajmniej z dwóch powodów. Po pierwsze, złożenie oświadczenia wyznacza moment, od którego autor oświadczenia może być uznany za związanego wyrażoną przez siebie wolą. Po drugie zaś, precyzyjne ustalenie chwili złożenia oświadczenia może być niezbędne dla stwierdzenia, czy nastąpiło to z zachowaniem obowiązującego w danym przypadku terminu. Konstrukcja przyjęta w art. 61 k.c. daje możliwość stosunkowo łatwego uchwycenia chwili dotarcia oświadczenia do adresata. W przypadku tradycyjnej korespondencji pocztowej możliwe jest np. nadanie przesyłki poleconej (w tym za zwrotnym poświadczeniem odbioru), której odbiór jest kwitowany podpisem, z jednoczesnym wskazaniem daty doręczenia.

Skuteczność oświadczenia woli zależy od zakomunikowania go właściwej osobie, a więc tej do której jest ono kierowane (por. wyr. SN z dnia 21 czerwca 1965 r., III PR 18/65, NP 1966, nr 4, s. 531; wyr. SN z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKU 44/96, Prok. i Pr. 1997, nr 6, s. 30). Istotnym dla skuteczności oświadczenia woli jest jego dojście do adresata w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią. Nie jest natomiast istotne to, kiedy oświadczenie woli zostało wyrażone albo wysłane do adresata. Samo sporządzenie pisma zawierającego oświadczenie woli nie może być uznane za złożenie oświadczenia woli w rozumieniu art. 61 k.c., chociażby nawet istniała możliwość faktycznego zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata, o ile nie nastąpiło przekazanie tego pisma z zamiarem wywołania skutków prawnych (wyr. SN z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 380/82, OSNC 1983, nr 8, poz. 117; wyr. SN z dnia 20 sierpnia 1984 r., I PRN 111/84, OSNC 1985, nr 4, poz. 57, z glosą T. Liszcz, PiZS 1985, nr 11, s. 68). Ocena, czy adresat oświadczenia miał faktyczną możliwość zapoznania się z jego treścią, nie zawsze jest oczywista. Zgodnie z ogólną regułą wynikającą z art. 6 k.c. na składającym oświadczenie woli spoczywa w takich przypadkach ciężar dowodu, że jego oświadczenie doszło do adresata w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać w normalnym toku czynności, natomiast na adresacie tego oświadczenia spoczywa ewentualnie ciężar wykazania, że nie miał on rzeczywistej możliwości zapoznania się z jego treścią. Skierowanie oświadczenia na adres fundacji i ręce jej prezesa, nawet przy dwuosobowej reprezentacji zarzut czyni bezzasadnym.

Dodatkowo Sąd podniósł, że w odniesieniu do ustawowego prawa wypowiedzenia umowy przewidzianego w przepisie art. 365¹ k.c., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r. sygn. akt: V CSK 391/12, wskazał że art. 365¹ k.c. zawiera normę bezwzględnie obowiązującą, ograniczającą wolę stron oraz zasadę swobody umów i prowadzącą, w razie jej naruszenia, do nieważności umowy, a więc do najbardziej dotkliwego i niekorzystnego dla stron skutku prawnego. Z tych względów przepis ten musi być wykładany ściśle, a jego rozumienie nie może wykraczać poza cel, któremu ma służyć. Nie ulega wątpliwości, że w wielu wypadkach w interesie obu stron zawierających umowę bezterminową o charakterze ciągłym jest utrzymanie stabilności tego stosunku umownego przez dłuższy czas, w szczególności wówczas, gdy strony lub jedna z nich poniosły określone nakłady finansowe, których amortyzacja następuje w długich okresach lub gdy ze względu na inne szczególne okoliczności niekorzystna byłaby dla nich możliwość rozwiązania umowy w określonym czasie. Przepis art. 365¹ k.c. wyłącza jedynie zakaz wypowiedzenia umowy bezterminowej przez jedną ze stron ale nie ingeruje w swobodę stron zgodnie z art. 353¹ k.c. do takiego określenia sposobu i terminu wypowiedzenia, które strony ze względu na cel umowy uzgodnią.

Sąd nie zgodził się z oczekiwaniami strony pozwanej, że gdyby prawidłowo wykonywała umowę, powód praktycznie nigdy nie mógłby jej wypowiedzieć, Taka konstrukcja ograniczenia sprzeciwia się jakiegokolwiek logice, gdyż dla zakończenia umowy konieczne byłoby celowe narażenie na straty jednej ze stron przez kontrahenta, który chce dokonać wypowiedzenia. W przeciwnym wypadku bezterminowy stosunek zobowiązaniowy musiałby trwać w nieskończoność, chyba że obie strony zgodnie chciałyby go rozwiązać. Taka konstrukcja umowy byłaby jednak

całkowicie sprzeczna z zasadą rozwiązywalności umów bezterminowych wyrażoną w art. 365¹ k.c., a także w tym konkretnym przypadku nie ma miejsca wobec poczynienia przez strony odpowiednim zastrzeżeń umownych. Strony wyraźnie uzgodniły z jednej strony możliwość rozwiązania umowy przez powoda bez wypowiedzenia jeżeli pozwana w sposób nienależyty będzie wykonywała postanowienia kontraktowe i dodatkowo przez pół roku nie będzie prowadziła działalności z wykorzystaniem użyczonych nieruchomości, a poza tym niezależnie od tego uprawnienia przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia. W takiej sytuacji nie można więc rozsądnie i logicznie dokonać takiej wykładni zawartej umowy i przyjmować, że w przypadku zaistnienia tych samych okoliczności powód mógł rozwiązać umowę za wypowiedzeniem i jest to jedyna możliwość wypowiedzenia, a jednocześnie mógł ją rozwiązać bez wypowiedzenia. Jest to konstrukcja prawna wewnętrznie sprzeczna. Wypowiedzenie umowy w przypadku umowy zawartej pomiędzy Gminą a Fundacją nie było obwarowane żadnymi warunkami.

W toku sprawy pozwana podnosiła, że przysługuje jej prawo zatrzymania nieruchomości do czasu rozliczenia przez Gminę poczynionych przez nią nakładów. W tym miejscu należy wyjaśnić że zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). § 2 tego artykułu stanowi, iż przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

Zasadniczym celem prawa zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. jest zabezpieczenie ustawowo określonych wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy wobec żądającego takiego wydania. Instytucji tej nie należy utożsamiać z instytucją prawa powstrzymania się ze spełnieniem świadczenia z umowy wzajemnej. U podstaw prawa zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. tkwi bowiem założenie, że zobowiązanemu do wydania rzeczy należy ze względów słusznościowych zwiększyć szansę zaspokojenia przysługujących mu wierzytelności.

Niemniej jednak w przypadku umowy użyczenia biorącemu w użyczenie nie przysługuje prawo zatrzymania użyczonej rzeczy do czasu dokonania rozliczenia nakładów, co wprost wynika z przywołanej regulacji.

Strona pozwana wskazywała również, że żądaniu wydania nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków (przy czym zaznaczyć należy, że wpis dotyczy wyłącznie hangaru zlokalizowanego na działce (...)) sprzeciwiają się przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Wbrew formułowanym przez pozwaną uwagom wskazana regulacja nie przewiduje konieczności uzyskania żadnej decyzji w związku ze zmianą posiadacza nieruchomości uznanej za zabytek.

W rezultacie Sąd uwzględnił żądanie windykacyjne.

Sąd wyjaśnił, że rozstrzygnięcie Sąd oparł na przeprowadzonych w sprawie dowodach z dokumentów, w tym dokumentach prywatnych, bowiem żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości a także na zeznaniach świadków, których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu. Zdecydowana większość świadków to osoby postronne – użytkownicy nieruchomości użyczonych Fundacji. Istotne okoliczności zostały ustalone w oparciu o zeznania pracowników gminnych oraz P. P., byłego dyrektora Muzeum (...)w K.. Stosunkowo duża ilość okoliczności faktycznych nie była sporna między stronami, przy czym strony dokonywały odmiennej ich interpretacji, o czym świadczy bogate w fakty przesłuchanie M. H. (1). Sąd okolicznościom przez niego podawanym daje wiarę, aczkolwiek nie jest zupełnie związany jego ocenami.

Sąd wskazał, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie były istotne okoliczności, które zamierzała wykazać strona pozwana, w tym okoliczności związane z nakładami czynionymi na nieruchomość. Sprawa ta dotyczyła bowiem żądania wydania nieruchomości, podczas gdy kwestia jakichkolwiek nakładów dla roszczenia wydobywczego jest irrelevantna, co zostało wyjaśnione w odniesieniu do prawa zatrzymania. Stąd też dowód z przesłuchania autorki operatu szacunkowego, jak również żądanie dokonania wyceny nieruchomości należało uznać za zbędne. Bezprzedmiotowe było również postępowanie dotyczące ustalenia przebiegu postępowania administracyjnego dotyczącego obciążenia

pozwaną obowiązkiem podatkowym (podatkiem od nieruchomości) a kolejno uchylenie tego obowiązku przez sąd administracyjny. Ów obowiązek, czy brak jego zasadności nie mają żadnego przełożenia na żądanie mające oparcie w przepisie art. 222 § 1 k.c.

Wnioski natomiast zgłoszone przez stronę pozwaną w piśmie z dnia 13 grudnia 2016 r. Sąd uznał za spóźnione. M. H. (1) zapytany o przyczynę ich zgłoszenia na tym etapie postępowania wskazał, że cały czas między stronami toczyły się rozmowy ugodowe. Oczywiście w kontekście obowiązków spoczywających na stronach procesu, wyjaśnienia te nie mogły być uznane za uzasadnione, zwłaszcza że na tym terminie rozprawy zaplanowane zostało przesłuchanie stron i wiadomym było stronie pozwanej, że to ostatnia planowana rozprawa. Poza tym wskazani świadkowie mieli być słuchani na okoliczności nieistotne z punktu widzenia zgłoszonego żądania.

Ponadto za nieuzasadnione Sąd uznał wnioski o skierowanie sprawy na mediację, wobec sprzeciwu strony powodowej oraz o połączenie sprawy ze sprawą I C 1599/16 dotyczącą roszczenia powoda o odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Przede wszystkim stopień zaawansowania obydwu postępowań znacznie się różnił, a poza tym co innego jest przedmiotem oceny w każdym z nich.

Oddalenie powództwa w części nastąpiło w odniesieniu do żądania wydania działki numer (...), gdyż działka ta jest w posiadaniu Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. i znajduje się na niej przepompownia ścieków. Działka ta jest ogrodzona i posiada do nie dostęp spółka gminna. Okoliczność ta została przyznana przez stronę powodową, jednak w sprawie nie doszło do częściowego cofnięcia powództwa, wobec czego koniecznym było rozstrzygnięcie jak w punkcie 2. wyroku.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 3. wyroku, na podstawie art. 98 § 1 i 3 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). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie na koszty te w przypadku pozwanych złożyła się opłata od pozwu w kwocie 8325 zł i koszty zastępstwa prawnego w kwocie 7200 zł, uwzględniając wartość przedmiotu sporu zakreśloną przez powoda.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 4. wyroku jest konsekwencją zasady odpowiedzialności za wynik procesu, która przekłada się również na koszty sądowe. Zgodnie z art. 113 ust. 1 w zw. z art. 87 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Koszty te ustalone na kwotę 650 zł obejmują wydatki ustalone postanowieniem Referendarza sądowego z dnia 17 listopada 2016 r. (k. 258).

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana żądając zmiany zaskarżonego tego orzeczenia i oddalenia w całości powództwa. Wyrokowi zarzucono :

1. pozbawienie strony pozwanej prawa do obrony poprzez nie uwzględnienie wniosku o zmianę terminu rozprawy „co doprowadziło do przeprowadzenia dowodów z zeznań świadków w sposób uniemożliwiający pozwanej zadawanie pytań w celu wykazania w ten sposób bezzasadności powództwa oraz co doprowadziło Sąd I instancji do podjęcia z tych przyczyn oczywiście wadliwych ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,
2. dokonanie przez Sąd I instancji w sposób dowolny i arbitralny oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie oraz sprzeczność ustaleń dokonanych przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i z materiałem dowodowym zebrany w sprawie,

3. niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na jakiej podstawie prawnej podjęte zostało rozstrzygnięcie objęte sentencją: czy na podstawie umowy nazwanej użyczenia czy może na podstawie przepisów art 222 i nast. Kodeksu cywilnego,

4. nieustosunkowanie się w żaden sposób do zarzutu pozwanej, że sporna umowa podpisana przez strony w dniu 01.04.2011 r. jest umową użyczenia,

5. niezbadanie z urzędu, czy w ogóle ważna jest sporna umowa podpisana przez strony w dniu 01.04.2011 r. nazwana umową użyczenia,

6. wydanie rozstrzygnięcia mimo ewidentnego niewykazania przez powódkę faktycznego korzystania przez pozwaną i jego zakresu z nieruchomości objętych pozwem,

7. niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku „którym dowodom i w jakiej części Sąd I instancji dał wiarę „ a którym dowodom sąd ten odmówił w pełni wiarygodności co łącznie z przedstawionymi powyżej zarzutami nie pozwala w żadnym razie zweryfikować poprawności logicznej i prawnej toku rozumowania zaprezentowanego na uzasadnienie podjętego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,

8. niesprawdzenie wartości przedmiotu sporu mimo zgłoszonego w tym zakresie zarzutu przez pozwaną „ co doprowadziło do ewidentnego zawyżenia zasądzonych na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania poprzez przyznanie z tytułu zastępstwa prawnego kwoty 7.200 zł zamiast 720 zł „ skoro nieruchomości objęte pozwem są nieruchomościami rolnymi” w przeważającej większości będące gruntami ornymi.

W uzasadnieniu przedstawiono rozwinięcie zarzutów oraz dodatkowo wskazano na zasadność zarzutu sprzeczności żądań pozwu z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji przedstawiając stanowisko afirmujące zaskarżone orzeczenie i jego motywy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał własnej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego i w jej wyniku stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania w tej części uzasadnienia.

Dokonując oceny prawnej powództwa i zarzutów pozwanego, stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że prawidłowe (i jako takie nie wymagające uzupełnienia lub korygowania) są wywody Sądu Okręgowego upatrujące podstawy prawnej powództwa w treści 222 k.c. Sąd w sposób czytelny wyjaśnił istotę prawa własności i wynikającego stąd żądania windykacyjnego oraz wskazał na rozkład ciężaru dowodu w przypadku dochodzenia roszczenia windykacyjnego.

Podkreślić zatem należy jedynie, że w świetle normy art. 222 k.c. w zw. z art. 6 k.c. powód miał w niniejszej sprawie obowiązek wykazania, że jest właścicielem nieruchomości a pozwany faktycznie włada tą nieruchomością. Z kolei pozwany, broniąc się przed obowiązkiem zwrotu rzeczy właścicielowi, wykazać powinien, że posiada skuteczny wobec właściciela tytuł prawny do władania nieruchomością. Zatem twierdząc, że strony łączy umowa użyczenia lub

pozwany mimo wygaśnięcia stosunku prawnego posiada prawo retencji nieruchomości pozwany powinien przytoczyć okoliczności faktyczne i dowody dla poparcia swojego stanowiska.

Trafnie ocenia Sąd Okręgowy, że powód wykazał opisane przesłanki roszczenia windykacyjnego, zaś pozwany nie przedstawił dowodów wykazujących podnoszone w procesie twierdzenia o braku podstaw do żądania odeń zwrotu nieruchomości.

Przypomnieć należy, że zgodnie z zasadą aktualność pozwany winien wykazać istnienie skutecznego względem właściciela tytułu prawnego do władania nieruchomością w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 §1 k.c.).

W realiach sprawy Sąd Okręgowy, odwołując się do istoty stosunku użyczenia i treści umowy poddanej pod osąd, trafnie wywodzi, że nawet jeśli przyjąć, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nie przyniosło skutku natychmiastowego, to od daty jego doręczenia stronie pozwanej upłynął umowny okres wypowiedzenia. Zatem pozwana nie ma prawa powoływać się względem właściciela na prawo do korzystania z nieruchomości wynikające z umowy użyczenia. Niezależnie od tego prawidłowa jest ocena twierdzeń powoda dotyczących naruszenia postanowień umowy przez pozwanego i wywodzonej stąd skuteczności oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Zasadnie też wykląda Sąd Okręgowy normę art. 461 §2 k.c. uwypuklając bezzasadność powoływania się przez pozwanego na prawo zatrzymania z uwagi na wyłączenie tego prawa w przypadku rzeczy oddanych w dzierżawę, najem lub użyczenie.

Nie wymagają też pogłębienia lub korekty te wywody Sądu Okręgowego, które akcentując specyfikę roszczenia windykacyjnego wskazują na to, że norma art. 5 k.c. może jedynie wyjątkowo stanowić podstawę (czasowego) oddalenia żądania zwrotu rzeczy właścicielowi.

W rezultacie podzielić należy ocenę materialnoprawną powództwa zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy.

Odnosząc się natomiast do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności omówić należy najdalej idący zarzut pozbawienia pozwanej prawa do obrony. Naruszenie tego prawa skutkuje bowiem nieważnością postępowania. Skarżący uzasadnia swój zarzut wyłącznie tym, że Sąd przeprowadził czynności dowodowe (przesłuchał świadków na rozprawie) pod nieobecność prezesa fundacji, który jakkolwiek zawiadomiony o terminie rozprawy, nie mógł w niej uczestniczyć. Pomija skarżący jednak to, że po rozprawie, na której przesłuchano część świadków, odbyła się kolejna rozprawa, w której uczestniczyli oboje członkowie zarządu pozwanej fundacji. Na tej rozprawie także przeprowadzono czynności dowodowe (w tym przesłuchanie świadków oraz przesłuchanie pozwanego i dopiero po tych czynnościach zamknięto rozprawę).

W rezultacie ewentualna niemożność działania w procesie przez prezesa fundacji ustała przed zamknięciem rozprawy. Jest to istotne, gdyż w świetle utrwalonej w judykaturze wykładni normy art. 379 pkt. 5 k.p.c. pozbawienie możliwości obrony następuje jedynie wtedy gdy strona wskutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie brała udziału w całym postępowaniu lub jego znacznej części, jeśli skutki tych wadliwości nie mogły być usunięte na następnych rozprawach przed wydaniem wyroku w danej instancji (por. np. wyrok SN z dnia 1 marca 2017 IV CSK 3250 /16 i tam cytowane wcześniejsze wypowiedzi orzecznictwa). W niniejszej sprawie stan niemożności działania prezesa zarządu pozwanej niewątpliwie ustał po dniu 10 listopada 2016 roku, skoro uczestniczył on aktywnie w dalszym toku postępowania. Z drugiej strony pomija skarżący całkowicie to, że zarząd pozwanej fundacji jest dwuosobowy a nie wykazano, by drugi członek zarządu nie mógł wziąć udziału w rozprawie w dniu 7 listopada 2016 (w piśmie z dnia 28 października 2016 prezes zarządu pozwanej wnosi wyraźnie o wezwanie na rozprawę obu członków zarządu zarazem nie wskazując żadnych okoliczności, które uniemożliwiłyby udział w rozprawie z 7 listopada 2016 drugiemu członkowi zarządu). Zatem nie można przyjąć, by w świetle materiału procesowego rzeczywiście niemożliwe było wzięcie udziału w rozprawie przez któregokolwiek z członków zarządu fundacji.

Stąd też za bezzasadny uznano zarzut pozbawienia pozwanej prawa do obrony.

Nie sposób też nie dostrzec, że pozwana fundacja (jej zarząd) już w piśmie z 28 października 2016 deklarowała znajomość kodeksowych zasad usprawiedliwiania nieobecności wywodząc, że „nie ma możliwości” uzyskania zaświadczenia polskiego lekarza sądowego lecz nie przytaczając żadnych okoliczności wskazujących na przyczyny tej niemożności przed terminem rozprawy. Przedstawiony dokument w języku niemieckim stanowi zaś zaświadczenie o niemożności wykonywania pracy (Arbeitsunfähigkeit) i nie wskazuje na niemożność stawienia się w sądzie lub uzyskania zaświadczenia lekarza sądowego. Ta okoliczność powoduje, że niemożność wzięcia przez pozwaną (członków jej zarządu) udziału w rozprawie z dnia 7 listopada 2016 nie została udokumentowana.

Nie jest z kolei zrozumiałym zarzut zaniechania wskazania podstawy prawnej orzeczenia (pkt. 3. petitum apelacji). Sąd Okręgowy wskazał bowiem w sposób jednoznaczny, że podstawą tą jest zgodnie z treścią powództwa opartego o prawo własności norma art. 222 k.c. Bezzasadnie też w toku postępowania apelacyjnego sugerował skarżący, że wobec faktu zawarcia umowy między stronami rozstrzygnięcie powinno opierać się o przepisy dotyczące obowiązku zwrotu rzeczy po wygaśnięciu stosunku umownego. Kompetencją powoda (będącego właścicielem i zarazem dającego rzecz w użyczenie) jest bowiem wybór prawa (obligacyjnego lub rzeczowego), którego ochrony domaga się w postępowaniu sądowym. Skoro w niniejszej sprawie powód dokonał takiego wyboru, to wola wnoszącego powództwo kierunkowała zakres rozpoznania sprawy, stosownie do przesłanek aktualizujących prawo, będące przedmiotem żądań pozwu.

Twierdząc z kolei że Sąd nie ustosunkował się do stanowiska pozwanego kwestionującego kwalifikację umowy między stronami jako umowy użyczenia (pkt 4. Petitum) skarżący także nie dostrzeżę wywodu zawartego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, wyraźnie odwołującego się do nieodpłatnego charakteru umowy (braku świadczenia będącego synalagmatycznym odpowiednikiem prawa do używania rzeczy). Taka konstrukcja w świetle brzmienia normy art. 710 k.c. stanowi istotę stosunku użyczenia. Nie zmienia tego fakt, że zezwolenie na bezpłatne używanie rzeczy wiązało się ze zobowiązaniami pozwanego do podjęcia konkretnych działań mających zmierzać (ujmując rzecz syntetycznie) do „rewitalizacji” oddanego w używanie terenu i umożliwić wykorzystanie jego potencjału dla szeroko rozumianej działalności społeczno - kulturalnej i turystycznej. W tym kontekście bowiem przyjąć należy, że strony umownie zdeterminowały sposób używania (obowiązki biorącego w użyczenie w zakresie sposobu korzystania z przedmiotu umowy). Zarazem nie ma podstaw do tego, by przyjąć, że korzystanie to nastąpiło pod tytułem odpłatnym i poruszana przez skarżącego kwestia nie podważa stanowiska Sądu Okręgowego co do kwalifikacji umowy między stronami na podstawie art. 710 k.c., skoro umowa zawiera wszystkie cechy charakterystyczne dla umowy użyczenia.

Niezrozumiałe (a zarazem wewnętrznie sprzeczne) jest natomiast stanowisko skarżącego sugerujące, że umowa między stronami jest nieważna z uwagi na sprzeczność z przepisami ustawy.

Skarżący pomija bowiem, że uznanie umowy za nieważną przesądza o braku tytułu prawnego skutecznego wobec właściciela i czyni tym bardziej uzasadnionym żądanie zwrotu rzeczy.

Z kolei twierdząc o nieważności umowy skarżący zarazem wywodzi, że w istocie zawarto umowę na czas określony zaś termin na który umowa została zawarta jeszcze nie upłynął. Zatem wywód skarżącego jawi się jako wewnętrznie sprzeczny.

Zarazem trafnie wskazuje w odpowiedzi na apelację powód, że powoływana przez pozwanego norma art. 14 ust 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych (a nie oddawania rzeczy do korzystania na podstawie stosunku obligacyjnego, jakim jest użyczenie). Ograniczonych praw rzeczowych (a więc zupełnie innych praw, niż objęte sporem) dotyczą też przywoływane w apelacji judykaty. Zarazem norma art. 13 ust. 2 wskazuje jako zasadę dopuszczalność oddawania nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w użyczenie. W sprawie nie wykazano, by zachodził jakkolwiek wyjątek od tej zasady, relewantny dla nieruchomości objętej sporem. W rezultacie także ta część argumentacji uznana musi być za bezzasadną.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostają powołane dopiero w apelacji dowody z dokumentów (decyzji burmistrza i decyzji dyrektora (...) 2011 roku). Pomijając aspekt dopuszczalności przedstawienia tych dowodów dopiero w toku postępowania apelacyjnego w świetle treści art. 381 k.p.c., stwierdzić należy, że dokumenty te dotyczą

wyłącznie decyzji środowiskowych, niezbędnych dla rozpoczęcia inwestycji. Sama decyzja nie dowodzi, by program nią objęty został w ogóle rozpoczęty i był realizowany w chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem Okręgowym. Nie przedstawiono żadnych twierdzeń faktycznych ani też dowodów, które pozwalałyby na poczynienie e tego rodzaju ustaleń (także w toku postępowania odwoławczego). Z tej przyczyny także ta część argumentacji skarżącego nie może wpływać na ocenę poprawności zaskarżonego wyroku.

Bezzasadnie skarżący wywodzi, że skarżąca nie wykazała zakresu faktycznego władztwa pozwanego nad nieruchomością. W sprawie nie było sporu (a dowodzi tego zresztą stanowisko pozwanego odmawiającego wydania nieruchomości), że pozwany włada obiektem oddanym w użyczenie. Zarazem fakt, iż z części obiektu korzystają (lub korzystały) osoby trzecie, konkluzji tej nie zmienia, skoro osoby te korzystały z nieruchomości za wyraźną zgodą pozwanego (czy też na podstawie umów zawieranych z pozwanym). Nie zmienia tego fakt, że umowy te były zawierane jeszcze przed zawarciem dołączonej do pozwu umowy między stronami, skoro także bezsporne było to, że przed zawarciem tej umowy strony łączyła wcześniejsza umowa, na podstawie której pozwana Fundacja weszła w posiadanie nieruchomości.

Niewątpliwie trafnym jest też stwierdzenie przez Sąd Okręgowy, że zaniechanie sporządzenia określonego w umowie użyczenia protokołu dokumentującego przekazanie nieruchomości pozwanemu nie może stanowić podstawy do przyjęcia, że powód nie wykazał, by pozwany był w posiadaniu nieruchomości. W tym sensie też wyjaśnić należy (uznawany przez skarżącego w apelacji za nieczytelny)zwrot o „martwym” zapisie umowy (wykonanie tego postanowienia było zbędne, skoro powód wydał nieruchomość pozwanemu znacznie wcześniej na podstawie innego stosunku umownego, pozwany tą nieruchomością w chwili zawarcia umowy nadal władał, a terytorialny zakres tego władztwa nie odbiegał od opisanego w umowie).

Z kolei pozwany nie wykazał, by (poza niesporną kwestią omyłkowego wskazania w opisie nieruchomości działki należącej do przedsiębiorstwa wodociągowego) władztwo nad nieruchomością miało zakres inny niż stwierdzony umową. Nie wykazano też, by przed zamknięciem rozprawy przed Sądem I instancji lub w toku postępowania odwoławczego zakres władztwa pozwanego uległ zmianie (pozwany zwrócił część nieruchomości lub został wyzuty z władztwa nad nią). W rezultacie powoływane w apelacji twierdzenia poczytać należy jedynie jako próbę zbędnego przedłużenia postępowania.

Nie zmienia tej konkluzji podnoszone w toku postępowania apelacyjnego twierdzenie, że część z działek objętych umową i rozstrzygnięciem Sądu I instancji ma charakter dróg ogólnie dostępnych. Skoro bowiem drogi te stanowią element całości składającej się na obiekt gospodarczy będący przedmiotem umowy, to nie było błędem rzutującym na prawa stron lub możliwość wykonania wyroku objęcie tych elementów w dokonanym przez Sąd Okręgowy opisie nieruchomości (całości) podlegającej wydaniu przez pozwanego.

Za bezzasadne należy też uznać te twierdzenia skarżącego które dotyczą zarzutu niedokonania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oceny dowodów (pkt. 8 petitum apelacji). Sąd bowiem wyraźnie w uzasadnieniu (na stronie 23 – k. 333 akt) przedstawił wyraźnie ocenę dowodów, zaś w części uzasadnienia dotyczącej ustaleń faktycznych wyodrębnił redakcyjnie kolejne fakty, wskazując wyczerpująco dowody w oparciu o które je ustalił. Zarzut apelacji zatem nie przystaje w ogóle do treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

Odnosząc się tym kontekście do zarzutu dokonania przez Sad ustaleń i oceny materiału dowodowego w sposób „dowolny i arbitralny, podkreślić należy, że skarżący w apelacji nie w istocie nie wskazał, które z ustaleń faktycznych kwestionuje i uważa za dokonane sprzecznie z przedstawionymi pod osąd dowodami. Już to czyni zarzut ten bezzasadnym.

Następnie przypomnieć należy, że w świetle ukształtowanej w praktyce i nauce wykładni normy art. 233 §1 k.p.c. nie może oznaczać naruszenia zasad oceny dowodów jedynie to, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego. Ocena dowodów należy bowiem do zasadniczych kompetencji jurysdykcyjnych (władzy) sądu orzekającego i nawet sytuacja, w której z treści dowodu (materiału dowodowego) można wywieść wnioski inne, niż przyjęte przez sąd, nie stanowi jeszcze o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. W orzecnictwie i literaturze wielokrotnie

podkreślano, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd wywodząc wnioski faktyczne z przeprowadzonych dowodów, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Za naruszające normę art. 233 §1 k.p.c. uznać należy też dokonanie oceny niekompletnej (a więc niewszechstronnej – pomijającej istotne dla poczynienia prawidłowych ustaleń fragmenty materiału procesowego).

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących rozumowanie sądu. W szczególności skarżący powinien wskazać, w jaki sposób sąd naruszył opisane kryteria przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając, względnie wskazać jakie dowody wskazujące na fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały przez Sąd pominięte.

W apelacji skarżący w istocie wyводу takiego nie przedstawił co powoduje, że podnoszony zarzut musi być uznany wyłącznie za próbę nieuzasadnionej polemiki z dokonaną przez Sąd oceną materiału dowodowego.

Za pozbawione znaczenia dla rozstrzygnięcia uznać należy objęte uzasadnieniem apelacji kwestie dotyczące decyzji podatkowych i rozstrzygnięć WSA w Szczecinie. Skarżący nie wykazuje bowiem, by kwestie te miały jakiegokolwiek znaczenie dla oceny sprawy w płaszczyźnie normy art. 222 §1 k.c.

W uzasadnieniu apelacji skarżący porusza nadto kwestię zastosowania normy art. 5 k.c. Ponownie odwołać się należy do wyczerpujących wywodów prawnych i ocen faktycznych prezentowanych przez Sąd Okręgowy. Biorąc bowiem pod uwagę specyfikę powództwa windykacyjnego za zasadny należy uznać pogląd, że oddalenie takiego powództwa z uwagi na sprzeczność żądanej ochrony z zasadami współżycia społecznego musi być traktowane jako dopuszczalne wyłącznie w szczególnych i wyjątkowych sytuacjach i może powodować jedynie czasowe pozbawienie właściciela ochrony prawnej.

W apelacji skarżący stara się wywód swój oprzeć wyłącznie o tezę dotyczącą sprzeczności z zasadami współżycia społecznego żądania wydania nieruchomości w trakcie wykonywania planu konserwatorskiego. Pomijając kwestię istnienia przesłanek do ustalenia, że taki plan jest nadal wykonywany stwierdzić należy, że obowiązek zwrotu rzeczy nie pozbawia pozwanego prawa do ewentualnego rozliczenia z powodem kwestii nakładów stosownie do postanowień umowy użyczenia (a zatem jeśli wykaże pozwany, że poniósł takiego rodzaju nakłady, które nie są objęte treścią § 7 lub 8 umowy względnie podważy obowiązywanie zapisów wyłączających prawo do żądania zwrotu nakładów) . Samo poniesienie nakładów natomiast nie może powodować stwierdzenia , że żądanie wydania rzeczy staje się sprzeczne z zasadami współżycia społecznego do czego zdaje się sprowadzać się wywód zawarty w apelacji.

Z kolei zarzut dotyczący zaniechania sprawdzenia wartości przedmiotu sporu pomija to, że postanowieniem z dnia 7 listopada 2016 roku (wydanym na rozprawie - k. 226v) Sąd Okręgowy oddalił zarzuty pozwanego dotyczące niewłaściwego ustalenia wartości przedmiotu sporu. Zatem w wyniku wniosku pozwanego zawartego w odpowiedzi na pozew doszło do sprawdzenia wartości przedmiotu sporu podanej przez powoda i zgodnie z art. 26 k.p.c. wartość ta nie podlegała dalszemu badaniu w toku sprawy.

Nawet jeśli przyjąć, że pozwany ma prawo poddania tego rozstrzygnięcia kontroli instancyjnej, ot uczynić to może wyłącznie na podstawie art. 380 k.p.c. zgonie z którym Sąd drugiej instancji, na wniosek strony, rozpoznaje również te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, a miały wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Warunkiem jednak przeprowadzenia takiej kontroli jest złożenie we wnoszonym środku odwoławczym wyraźnego wniosku, zwłaszcza jeśli strona skarżąca jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego (jak to ma miejsce w niniejszej sprawie – por. np. postanowienie SN z dnia 18 sierpnia 2017 IV CZ 42/17 i tam cytowane orzecznictwo). W niniejszej sprawie takiego wniosku nie zgłoszono (a wręcz całkowicie pominięto fakt rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji zarzutów pozwanego dotyczących oznaczenia wartości przedmiotu sporu, co powoduje, że kwestia poprawności orzeczenia o ustaleniu wartości przedmiotu sporu leży poza kognicją Sądu odwoławczego. Dodać należy że także w apelacji skarżący nie oznaczył wartości przedmiotu zaskarżenia inaczej, niż uczyniono to w pozwie.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 105 k.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Strona pozwana w całości przegrała postępowanie apelacyjne, wobec czego winna zwrócić powodowi koszty procesu związane z postępowaniem apelacyjnym

Na koszty pozwanych składa się koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego przed Sądem Apelacyjnym, ustalony stosownie do § 2 pkt. 6 w zw. z § 7 ust. 3 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U poz. 1804). Wynagrodzenie to stosownie do normy art. 105 §1 k.p.c. zwrócono w częściach równych na rzecz każdego z pozwanych.

Agnieszka Sołtyka Krzysztof Górski Danuta Jezierska