

Sygn. akt **V Ca 2352/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Podedworny
Sędziowie:	SO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.) SR del. Olga Łasecka-Korkuć
Protokolant:	sekr. sądowy Marta Szczęsna

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W.**

przeciwko (...) **W.**

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 2 kwietnia 2015 r., sygn. akt I C 182/14

1. oddała apelację;

2. przyznaje adw. E. J. ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie kwotę 300 (trzysta) złotych powiększoną o należny podatek VAT tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powódce z urzędu.

Sygn. akt V Ca 2352/15

UZASADNIENIE

Pozwem skierowanym przeciwko Prezydentowi Miasta (...) W. J. W. domagała się ustalenia, że nie jest zobowiązana do płacenia czynszu dzierżawy gruntu i podatku od nieruchomości stanowiącej działkę ew. nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...). W uzasadnieniu wskazała, że jest najemcą lokalu kwaterunkowego w budynku położonym na powyższej działce, w którym to lokalu jej rodzina mieszka od 1945r., korzystając z położonego na przedmiotowej działce ogródka. Podniosła, że została wprowadzona w błąd co do stanu gruntu pod budynkiem kwaterunkowym, zaś umowę dzierżawy zawarła na skutek manipulacji. Podkreślała, że nie domaga się stwierdzenia zasiedzenia, gdyż musiałaby płacić podatki za grunt. Nadto wniosła o zasądzenie kosztów procesu.

Pismem z 25 marca 2014r. pełnomocnik powódki sprecyzował żądanie pozwu, wnosząc o ustalenie, że J. W. jako najemca lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) w W. jest uprawniona do bezpłatnego korzystania z nieruchomości gruntowej (ogródka) otaczającej ten budynek, stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...). Interes prawny po stronie powodowej pełnomocnik wywodził z konieczności usunięcia niepewności co do stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu lokalu mieszkalnego. Pełnomocnik argumentował, że umowa ta, w ocenie powódki, implikowała jej uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości gruntowej (ogródka) otaczającej budynek, podczas gdy pozwany te uprawnienie kwestionował. Podniesiono, że wobec kwestionowania przez pozwanego ww. uprawnienia do bezpłatnego korzystania z nieruchomości powstają w stosunku do powódki roszczenia pozwanego z tytułu odszkodowania za bezumowne używanie nieruchomości gruntowej.

W odpowiedzi na pozew pozwany - Miasto S. W. - wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazywał, że powódka posiadała szereg zawartych z pozwanym umów dzierżawy gruntu przy ul. (...), stanowiącego działkę ew. nr(...), z przeznaczeniem na ogród i parking. Pozwany podnosił, że zgodnie z ostatnią umową z 2009 r. powódka po zakończeniu dzierżawy zobowiązana była zwrócić zajęty teren w stanie niepogorszonego i uporządkowanego, a w razie jego dalszego bezumownego zajęcia - do uiszczenia odszkodowania w wysokości 200% czynszu dzierżawnego. Wskazywano również, że w niniejszej sprawie po stronie powódki nie istnieje interes prawny wobec tego, że jej obowiązek zapłaty za grunt wynika z umowy dzierżawy i odszkodowania za jego bezumowne korzystanie związane z zakończeniem umowy.

Wyrokiem z 2 kwietnia 2015r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 600 złotych, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Ponadto nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie na rzecz adwokata E. J. kwotę 738 zł tytułem pomocy prawnej udzielonej powódce J. W. z urzędu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną:

Na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) położonej w W. przy ul. (...) znajduje się budynek mieszkalny oraz ogród z parkingiem, w którym znajdują się dwa lokale mieszkalne. Nieruchomość stanowi własność (...) W., a J. W. przysługuje, z mocy umowy z 3 maja 1990r., prawo najmu lokalu mieszkalnego nr (...) w tym budynku. Z terenu przyległego do budynku jego najemcy początkowo korzystali wspólnie, lecz obecnie relacje pomiędzy nimi nie układają się dobrze. Od dłuższego czasu dochodzi do mniejszych czy większych konfliktów, między innymi co do sposobu i zakresu korzystania z zajmowanego przez mieszkańców budynku ogrodu. W celu ich wyeliminowania drugi lokator, A. Z. doprowadził do wytyczenia umownej granicy w ogrodzie, dzielącej go na równe części, z których każda przeznaczona miała być do korzystania przez lokatorów danego lokalu. Następnie A. Z., jak i J. W., niezależnie od siebie, wystąpili do Miasta S. W. o zawarcie umowy dzierżawy gruntu na wydzielone części ogrodu.

Pierwszą umowę dzierżawy powódka zawarła w dniu 13 kwietnia 2006 r. Jej przedmiotem była część nieruchomości przy ul. (...) w W. o powierzchni 240,56 m². Umowa była zawarta na okres od 15 kwietnia 2006 r. do 31 grudnia 2006 r. Stosunek dzierżawy został następnie przedłużony umową z 16 lipca 2007 r. oznaczoną numerem 146/07 - na okres od 1 lipca 2007 do 31 grudnia 2008 r., przy czym do ciągłości dzierżawy zaliczono okres od 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2007 r. Kolejną umową z 30 marca 2009 r. nr 103/09, grunt został oddany w dzierżawę na okres od 1 marca 2009 r. do 31 grudnia 2009 r., z tym że strony zaliczyły do ciągłości dzierżawy okres od 1 stycznia 2009 r. do 28 lutego 2009 r.

W umowie z 2009 r. ustalono, że w razie chęci jej przedłużenia, dzierżawca powinien wystąpić do Miasta S. W. z stosownym wnioskiem na trzy miesiące przed końcem okresu dzierżawy, przy czym strony wykluczyły tzw. milczące przedłużenie umowy (§ 2 umowy). Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany był zwrócić nieruchomość

wydzierżawiającemu, co miało być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym w terminie miesiąca od daty zakończenia dzierżawy (§13 umowy).

J. W. zgłosiła wolę przedłużenia dzierżawy pismem z 5 października 2009 r., jednak nie zawarła kolejnej umowy dzierżawy, nigdy też nie zwróciła protokolarnie terenu będącego przedmiotem umowy.

W dniu 30 września 2013r. pozwany sporządził jednostronnie, bez udziału J. W., protokół zdawczo – odbiorczy zaznaczając w nim , że na odbieranym terenie znajduje się konstrukcja o przeznaczeniu gospodarczym – altana.

Powyższy stan faktyczny w sprawie Sąd Rejonowy ustalił na podstawie przedstawionych do akt dokumentów, zeznań świadków oraz zeznań powódki, które uznał za wiarygodne. Oceniając zeznania powódki oraz świadka A. Z. miał na uwadze istniejący konflikt pomiędzy tymi osobami.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił powództwo ze względu na brak interesu prawnego w jego wniesieniu. Podkreślił, że powódka domagała się ustalenia, że jest uprawniona do bezpłatnego korzystania z nieruchomości gruntowej (ogródka) otaczającej budynek przy ul. (...) w W., stanowiącej działkę ew. nr (...). Przesłanką skuteczności powództwa z art. 189 k.p.c. jest istnienie interesu prawnego, co oznacza, że powódka powinna wykazać, że powstała taka sytuacja prawna, w której doszło do wątpliwości, czy przysługuje jej przymiot osoby, która może bezpłatnie korzystać z działki o nr ew. nr(...) i dlatego konieczne jest potwierdzenie istnienia tego stosunku przez Sąd.

Sąd pierwszej instancji powołał praktyczną definicję interesu prawnego przedstawioną przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z 16 kwietnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 21/14 zgodnie z którą „interes prawny, w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest to obiektywna (czyli rzeczywiście istniejąca), a nie tylko hipotetyczna (czyli w subiektywnym odczuciu strony) potrzeba prawna uzyskania wyroku odpowiedniej treści, występująca wówczas, gdy powstała sytuacja rzeczywistego naruszenia albo zagrożenia naruszenia określonej sfery prawnej. Praktycznie rzecz biorąc, interes prawny występuje wtedy, gdy sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości, a jednocześnie interes ten nie podlega ochronie w drodze innego środka. Z kolei brak interesu prawnego jako przesłanki powództwa z art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy strona nie ma jakiegokolwiek potrzeby ustalania stosunku prawnego lub prawa, gdyż jego sfera prawna nie została ani naruszona, ani zagrożona przez pozwanego.” (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 16 kwietnia 2014 r., I ACa 21/14, LEX nr 1461005).

W ocenie Sądu pierwszej instancji, żadna wątpliwość dotycząca prawa do korzystania przez powódkę bezpłatnie z nieruchomości stanowiącej własność miasta (...). W. nie istniała i nie istnieje, albowiem powódka doskonale zdawała sobie sprawę z tego, że grunt nie stanowi jej własności, użytkuje go – wcześniej na podstawie umowy dzierżawy, obecnie bez podstawy prawnej. Z umowy najmu lokalu mieszkalnego również nie wynika, aby ogródek otaczający budynek, w którym powódka zamieszkuje, oddany jej został do bezpłatnego używania.

Zdaniem Sądu Rejonowego zamiarem powódki było wyłącznie zwolnienie jej z obowiązku uiszczania opłat za używanie ww. nieruchomości albowiem jednoznacznie wskazywała, że nie chce zasiadywać nieruchomości, gdyż jako właścicielka musiałaby ponosić ciężary związane z jej posiadaniem.

Sąd Rejonowy wskazał też, iż fakt, że lokatorzy innych budynków przy ul. (...) nie mają zawartych z pozwanym umów dzierżawy, nie świadczy jeszcze o wątpliwości co do istnienia stosunku prawnego, z treści którego wynikałoby prawo powódki do bezpłatnego używania ogródka.

Sąd Rejonowy podkreślił, że pozwany - Miasto S. W. – jako właściciel jest dysponentem przedmiotu własności, może zatem oddać nieruchomość w bezpłatne używanie, może też żądać zapłaty za korzystanie. Wybór należy wyłącznie do właściciela, który decyduje od kogo i za co pobierać opłaty.

Nadto Sąd pierwszej instancji wskazał, że z faktu, że inni lokatorzy nie ponoszą na rzecz pozwanego opłat, nie można wywodzić, że Miasto S. W. winno być pozbawione prawa decydowania o losach nieruchomości, której dotyczy niniejsze postępowanie.

W konsekwencji Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że po stronie powódki występuje brak interesu prawnego co skutkuje koniecznością jego oddalenia.

Dodatkowo Sąd Rejonowy nadmienił, że nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że powódka posiada interes prawny w niniejszym postępowaniu – to wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. nie udowodniła, że przysługuje jej jakieś prawo, z treści którego wynikać by miało jej uprawnienie do bezpłatnego korzystania z nieruchomości. Powódka przedstawiła jedynie umowę najmu lokalu mieszkalnego w budynku znajdującym się przedmiotowej nieruchomości tj. działce ew. nr 76, jednakże z treści tej umowy nie wynika prawo do bezpłatnego używania ogrodu lub parkingu. Powódka prawo te jedynie domniemywała, błędnie przyjmując, że skoro jest najemcą lokalu komunalnego to przysługuje jej prawo do używania pozostałej części nieruchomości (w tym przypadku położonego przy budynku ogrodu i parkingu) bez ponoszenia jakichkolwiek dodatkowych opłat.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. i w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu orzeczono na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z 26 maja 1982 r. – Prawo o adwokaturze w zw. z § 6 pkt 3

i w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Od powyższego wyroku apelację wniosła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

- naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji dowolne, bez wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i sprzeczne z nim uznanie, że pomiędzy powódką i pozwanym w odniesieniu do korzystania z nieruchomości gruntowej (ogródka) nie istniał żaden stosunek prawny pomimo, że przez czynności konkludentne powstał stosunek użyczenia ogródka, a konkludentne oddanie przez pozwanego ogródka do bezpłatnego używania powódce związane było z najmem lokalu mieszkalnego,

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 6 k.c. przez uznanie, że powódka nie udowodniła prawa do bezpłatnego korzystania z nieruchomości (ogródka) pomimo, że dowody na okoliczność uprawnień powódki wynikających z użyczenia w postaci jej zeznań i zeznań świadków zawiera zgromadzony w sprawie materiał dowodowy.

W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną, przyjmując je za własne na podstawie art. 382 k.p.c., nie znajdując podstaw do uwzględnienia podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Podkreślenia wymaga, że powyższy zarzut mógłby być uwzględniony jedynie wówczas, gdyby sąd naruszył w sposób rażący zasady doświadczenia życiowego, logiki

i z prawidłowych ustaleń, czy z przeprowadzonych dowodów wyciągnął błędne wnioski. Skarżąca w żaden sposób nie wykazała, aby ocena sądu nie spełniała kryteriów z art. 233 k.p.c. i jakich konkretnie uchybień sąd dopuścił się przy ocenie dowodów. Dla skuteczności zarzutu popełnienia przez sąd pierwszej instancji błędu w ustaleniach faktycznych nie wystarcza stwierdzenie o ich wadliwości oraz określenie, że z prawidłowej oceny dowodów wynikają inne wnioski. Konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżąca powinna wykazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, czego bezspornie nie uczyniła. Co więcej, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, i oczywiście zgodne

z gromadzonym materiałem dowodowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Natomiast w przedmiotowej sprawie nie można skutecznie podważyć oceny dowodów przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy, który dokonał jej z uwzględnieniem kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. i szczegółowo ocenił materiał dowodowy, stanowiący podstawę ustaleń faktycznych.

Wbrew zarzutowi skarżącej, Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że pomiędzy powódką i pozwanym w odniesieniu do korzystania z nieruchomości gruntowej – ogródka nie istniał żaden stosunek prawny. W szczególności, brak było podstaw do uznania, że przez czynności konkludentne powstał stosunek użyczenia, który istniałby także w dacie rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. 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. Powódka nie miała wątpliwości jakie prawo jej przysługuje do lokalu zajmowanego na spornej nieruchomości, nie miała też wątpliwości kto jest jej właścicielem. Do momentu podziału działki pomiędzy lokatorów do korzystania każdy z najemców mógł korzystać z terenu całego przydomowego ogródka. Po podziale każdy korzystał z przydzielonej mu części. Poza sporem pozostawało też, że w latach 2006r.-2009r. strony zawarły umowę dzierżawy na część ogródka przynależną do lokalu powódki, która przez obie strony została wykonana. Zatem nawet gdyby przyjąć, że do zawarcia pierwszej umowy dzierżawy powódka korzystała z terenu przynależnego do budynku na zasadzie prawa zbliżonego do użyczenia to z dniem zawarcia umowy prawo to wygasło, a został zawiązany stosunek odpłatny dzierżawy. Na taką ocenę prawa do korzystania z tego gruntu nie wpływa fakt nie przedłużenia przez powódkę umowy dzierżawy albowiem po wygaśnięciu umowy dzierżawy właściciel zaakcentował wolę odpłatnego udostępnienia gruntu, przez skierowanie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz wolę przejęcia spornej części nieruchomości do wyłącznego zarządzania i administrowania, o czym świadczy fakt jednostronnego, protokolarnego przejęcia gruntu. Po rozwiązaniu umowy dzierżawy brak podstaw do przyjęcia aby poprzez fakty konkludentne doszło do ponownego zawarcia umowy użyczenia, jak chce tego powódka. Przeciwno tym twierdzeniom przeczą opisane wyżej zachowanie właściciela. Na marginesie należy zauważyć, że nawet przy umowie użyczenia, biorący rzecz do bezpłatnego używania ma obowiązek ponosić zwykle koszty utrzymania rzeczy (art. 713k.c.).

Z powyższych względów także zarzut naruszenie prawa materialnego tj. art. 6 k.c. przez uznanie, że powódka nie udowodniła prawa do bezpłatnego korzystania z nieruchomości (ogródka) nie zasługują na uwzględnienie. Za zawarciem umowy użyczenia co do ogródka otaczającego budynek nie przemawiają wbrew twierdzeniom skarżącej ani zeznania świadków, ani wyjaśnienia powódki. Z zeznań pracowników pozwanej wynika jedynie, że lokatorzy innych budynków komunalnych nie uiszczają żadnych opłat związanych z korzystaniem przez nich z przyległego do budynku terenu ale tylko dlatego, że korzystają z niego w sposób bezkonfliktowy i bezdziałowy. Na tle korzystania z terenu przy budynku przez powódkę i lokatorów drugiego lokalu powstały spory i konflikty, które doprowadziły do podziału ogródka na dwie części i zawarcia umów dzierżawy.

Sąd Rejonowy prawidłowo również uznał, że powódka nie wykazała interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c., co zasadnie skutkowało oddaleniem powództwa. Podkreślenia wymaga, że przedmiotem pozwu było żądanie ustalenia, że powódka jako najemca lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...)

w W. jest uprawniona do bezpłatnego korzystania z nieruchomości gruntowej (ogródka) otaczającej ten budynek, stanowiącej działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu (...). Tak sprecyzowane żądanie wymagało wykazania istnienia stosunku prawnego uprawniającego do bezpłatnego korzystania z gruntu oraz wykazania, że istnienie tego stosunku zostało zagrożone co, w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Zgodnie z art. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Należy zgodzić się z Sądem Najwyższym (wyrok z 2015-10-02, II CSK 610/14, L.) , że interes prawny uzasadniający wniesienie powództwa o ustalenie powinien być rozumiany elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej wykładni tego pojęcia, konkretnych okoliczności danej sprawy i tego, czy strona może uzyskać pełną ochronę swoich praw w drodze powództwa o świadczenie. Warunkiem sine qua non dopuszczalności powództwa o ustalenie jest istnienie po stronie powodowej interesu prawnego w ustaleniu konkretnego stosunku prawnego lub konkretnego prawa. Interes prawny stanowi przesłankę merytoryczną powództwa o ustalenie. Interes prawny, jako materialnoprawna przesłanka roszczenia przewidzianego w art. 189 KPC, jest kategorią obiektywną i musi być wykazany przez powoda. Roszczenie przewidziane w art. 189 KPC nie służy bowiem ustaleniu przez sąd treści normy prawnej z dokonaniem wiążącej wykładni przepisu określającego prawa i obowiązki powoda. Nie służy również wskazaniu przez sąd powodowi drogi prawnej służącej realizacji jego uprawnienia przewidzianego w określonym przepisie. Pojęcie interesu prawnego należy interpretować szeroko, przy czym nie musi być to interes majątkowy, może to też być interes niemajątkowy. Przy ocenie interesu prawnego należy stosować kryteria obiektywne, a nie subiektywne. Nadto musi on istnieć w chwili wytoczenia powództwa i zamykania rozprawy. Sąd wydaje wyrok, biorąc pod uwagę stan rzeczy w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 KPC) co oznacza, że interes prawny musi zaistnieć najpóźniej w chwili wydawania wyroku. Tak również Sąd Najwyższy w wyr. z 7.12.2012 r., II CSK 143/12, L..

Podstawową przesłanką do uwzględnienia powództwa o ustalenie z art. 189 KPC jest zatem interes prawny po stronie powoda, który zachodzi, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub przewencyjnie

--	--

zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

W ocenie Sądu Okręgowego w stanie faktycznym sprawy i przy żądaniu pozwu, Sąd pierwszej instancji słusznie przyjął, że istnienie przesłanki interesu prawnego nie zostało wykazane albowiem na datę zamknięcia rozprawy nie istniała niepewność do korzystania przez powódkę z tej części nieruchomości przyległej do budynku, która nie jest objęta umową dzierżawy z A. Z.. Od momentu przejęcia terenu przez pozwanego przestał on żądać od powódki wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Okręgowy na marginesie podziela stanowisko powódki, że z prawem najmu lokalu mieszkalnego związane jest również prawo do korzystania z części wspólnych budynku, chodnika, dojścia czy z otoczenia, które przy tym budynku się znajduje. Jednakże to nie sądu zależy, czy korzystanie to mieć charakter odpłatny czy nieodpłatny. Decyzja w tym przedmiocie należy przede wszystkim do właściciela nieruchomości. Sąd nie jest bowiem władny narzucić w jaki sposób właściciel nieruchomości ma gospodarować swoim zasobem. Okoliczność, że powódka przez jakiś czas korzystała w sposób nieodpłatny wspólnie z pozostałymi najemcami z terenu ogródka, nie może przesądzać o takim charakterze korzystania przez cały czas trwania najmu. W razie zmiany okoliczności, a w niniejszej sprawie miały one miejsce albowiem pomiędzy najemcami doszło do konfliktów związanych z zakresem korzystania z nieruchomości, które skutkowały podziałem nieruchomości do korzystania i zawarciem umowy dzierżawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy uznając trafność i prawidłowość zaskarżonego rozstrzygnięcia oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu orzeczono na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 i w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.