

Sygn. I C 848/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko W. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda J. B. na rzecz pozwanego W. K. 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych 00/100) kosztów procesu.

I C 848/19

## UZASADNIENIE

Powód J. B. 28.06.2019 r. pozwał W. K. o 80 000 zł :

- 40 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość pozwanego,
- 40 000 zł utraconych przez powoda korzyści, powstałych wskutek wprowadzenia w błąd przy zawieraniu umowy dzierżawy, w tym o czasie jej trwania.

P o z w a n y wniósł o oddalenie powództwa, w tym podnosząc zarzut przedawnienia.

Sąd ustalił, co następuje:

**1.10.2005 r.** strony zawarły pisemną umowę, określając, że to dzierżawa. Powód oddał pozwanemu nieruchomość (działka o pow. 0,1100 ha, KW (...)), położoną w G. przy ul (...) **do „użytkowania” wraz z zabudowaniami określonymi jako „obiekt gospodarczy (stodoła). Pozwany** zobowiązał się, że „będzie używał nieruchomości dzierżawy zgodnie z przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, **przeznaczając to na warsztat samochodowy”** oraz „dokonywał wszelkich napraw i remontów niezbędnych do prawidłowej eksploatacji na

własny koszt, odliczając to od wysokości kwoty dzierżawy” (§4), a po „zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydzierżawiającemu w stanie nie pogorszonym” (§5).

Powód miał płacić miesięczny **czynsz po 200 zł**, płatne z dołu do 10 każdego miesiąca.

Umowa została zawarta na okres od 16.10.2005 r. do 16.10.2008 r.

Zgodnie z umową przekazanie nieruchomości miało nastąpić na podstawie protokołu.

Zastrzeżono, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.

Umowa została sporządzona w obecności świadków : S. P. i M. C..

dowód: umowa – k. 9-12, 77-80

W dniu podpisania umowy nie doszło do wydania nieruchomości.

bezsporne

Strony podpisały protokół przekazania nieruchomości z datą 16.10.2015 r., lecz bez spisania stanu liczników energii i wody.

dowód: protokół – k. 13

Powód przejął nieruchomość później, po opuszczeniu jej przez poprzedniego dzierżawcę.

Zgłosił wówczas pozwanemu, że wymaga posprzątania, jak i poinformował, że poprzednik zdemontował licznik energetyczny. Dlatego pozwany upoważnił powoda do podpisania umowy na dostawę energii elektrycznej.

bezsporne

Powód miał problemy finansowe, gdy przejął nieruchomość. Pożyczał środki na utrzymanie i prace prowadzone na nieruchomości.

dowód: zeznania świadka E. L. – k. 164,

Powód oczekiwał, że pozwany pomoże mu finansowo w uruchomieniu działalności gospodarczej. Pozwany nie przystał na to.

fakt przyznany

**16.05.2006 r. powód podpisał umowę na dostawę energii elektrycznej, a licznik podłączono 10.10.2006 r.**

bezsporne (nadto umowa i karta odbioru – k. 18-19, 73-76)

**Umowę na dostawę wody powód podpisał 20.02.2007 r.**

dowód: umowa – k. 14-17

**W latach 2007-2009 zatrudniani przez powoda jego znajomi wykonywali prace remontowo-porządkowe, jak m.in. A. T., który pracował (pomagał mu syn) przez 10 dni. za „niewielką odpłatnością” ok. nie mniej niż 50-60 zł za dzień (i w zamian za naprawę samochodu), gdy świadkowi było wiadome, że wówczas była stosowana stawka 100 zł, tj.: otynkował przód warsztatu przy użyciu rusztowania (z częściowym uzupełnieniem cegły pod dachem) i wyodrębnił w nim części pomieszczenia socjalnego (zostało także otynkowane), w tym замуrował istniejącego**

**wejście i wykonał nowe od strony, gdzie była kanalizacja. Remontował instalację kanalizacyjną i elektryczną, wywoził gruz z budynku. Całość posesji wymagała posprzątkania, porozrzucane były na niej różne rzeczy (w tym pozostałe po zakładzie kamieniarskim kamienie), w pomieszczeniu socjalnym była słoma i jeden z dni A. T. poświęcił na porządkowanie budynku. Rzeczy zaśmiecające teren zostały także wywiezione.**

**Dwoje innych znajomych. przez 2 dni kopało kanał pod rury kanalizacyjne, czyścili szambo. Jeden z nich przez pewien czas mieszkał wówczas w G. po sąsiedzku i wraz z powodem porządkował posesję. Ogółem był tam ok. 1-2 miesiące, otrzymał ok. 1 000 – 1 200 zł i miał zapewnione utrzymanie. Później pomagał przy budowie muru z kamieni, nawożeniu ziemi na ogródek.**

**W pomieszczeniu socjalnym zamontowano prysznic.**

dowód: zeznania świadków A. T. – k. 161v-162v, A. C. – k. 210-212v, zdjęcia k. 21-28 powoda, k. 91, 160 pozwanego

Gdy pozwany z osobą zainteresowaną nieruchomością przyszli na nią w czerwcu 2009 r. to był **bojler założony przez powoda i linoleum**, a także wstawiony był tapczan i kuchenka. Powód pokazał grządki, gdzie uprawiał pomidory. Powód wzywał pozwanego do rozliczenia się wobec poniesionych kosztów, a pozwany żądał okazania faktur na ich potwierdzenie, których powód nie miał.

dowód: zeznania M. S. – k. 163-163v

**Pomalowane zostały drzwi w 2010 r..**

fakt przyznany – k. 163v

Powód nie rozpoczął działalności gospodarczej. Nie płacił czynszu.

bezsporne

16.09.2011 r. pozwany wezwał powoda do opuszczenia nieruchomości i zapłaty czynszu.

dowód: pismo z dowodem nadania i doręczenia k. 86-88

**Jesienią 2012 r. na wniosek pozwanego odcięto dostawę wody**, gdyż od dostawcy otrzymał informacje, że powód nie opłaca rachunków za wodę.

dowód: wezwanie do zapłaty z 23.04.2011 r. za należności za część 2011 r. – k. 89

Strony prowadziły korespondencję w sprawie rozliczenia.

fakt przyznany (k. 163v)

W 2013 r. pozwany ze swoim teściem chcieli obejrzeć nieruchomość, by zobaczyć, co zostało na niej zrobione, ale powód ich wyprosił. Wezwał też policję. Nie mogli obejrzeć wewnątrz i zrobili tylko zdjęcia na zewnątrz.

dowód: zeznania świadka Z. C. – k. 162v-163

Od 30.04.2018 r. do 13.09.2019 r. toczyła się sprawa o wydanie nieruchomości i już na tym etapie powód jako pozwany zgłaszał swoje roszczenia o rozliczenie nakładów, ale nie zostało rozpoznane, jako nie mające wpływu na rozstrzygnięcie.

bezsporne (akta SR w S. (...))

**27.08.2020 r.** doszło do odebrania nieruchomości powodowi w postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym na wniosek pozwanego.

bezsporne (k. 263)

Nakłady szacowane kosztorysowo mogłyby stanowić wydatek ok. kilkunastu tysięcy złotych. Na moment wydanie nieruchomości nie zwiększają jednak wartości rynkowej, a nawet korzystniej byłoby usunąć z niej zabudowania, które w obecnym stanie nie mają wartości użytkowej.

dowód: opinia biegłego – k. 285-326,360-362, nagranie z eksmisji k. 263, zdjęcia złożone w sprawie

Sąd nie uwzględnił powództwo,

gdyż okoliczności wykonywania umowy stron nie prowadziły do stwierdzenia, że pozwany jest dłużnikiem powoda.

1. Wpierw należy nadmienić, że mimo nazwy rodzaju umowy użytej przez strony, wobec jej treści była to umowa o najem (art. 659 §1 kc), gdyż sprowadzała się do korzystania z nieruchomości bez pobierania pożytków - art. 693 § 1 (dochody miała przynieść powodowi działalność gospodarcza, którą miał tu prowadzić). Kwalifikacja ta nie ma wpływu na podstawę rozstrzygnięcia, gdyż także przy umowie dzierżawy poprzez art. 694 kc zastosowanie ma art. 676 kc. A nawet mogłaby być korzystniejsza, gdyby znaczenie miało dokładniejsze rozgraniczenie charakteru nakładów, gdyż art. 697 kc akcentuje obowiązek dokonywania nakładów, by rzecz nie uległa pogorszeniu (co także wpisały strony w swojej umowie), a art. 662 § 2 kc przewiduje obowiązek ponoszenia drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem rzeczy, choć art. 675 § 1 kc także wymaga, by zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym (przy zastrzeżeniu braku odpowiedzialności najemcy za zużycie będące następstwem prawidłowego użytkowania). Regulację tę sąd jednak przytacza, by pokazać kontekst art. 676 kc:

Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

2. Następnie zauważyć należy, że mimo perturbacji związanych z przejmowaniem nieruchomości, powód nie zerwał umowy. Akceptował zatem jej stan mimo, że strony nie zawarły aneksu do umowy, przewidującej rozliczenie nakładów na nieruchomość w ramach potrącenia z czynszem. A pozwany na nic więcej nie zgodził się, choć powód o to zabiegał. Sytuacja ta nie budziła wątpliwości w prymacie doświadczenia życiowego, gdyż : powód mógł mieć wstępne rozeznanie co do nieruchomości, nawet nie wchodząc na nią, sama umowa stwierdza, że nie dotyczyła wynajmu warsztatu, lecz nieruchomości z budynkiem gospodarczym o nieszczęśliwej wartości użytkowej, a pozwany godził się, że powód będzie ją wykorzystywał na warsztat samochodowy. Stąd oczywisty jest niski czynsz, jak i akceptacja przez pozwanego przez dłuższy czas, że powód nie płaci czynszu, skoro miał dokonać wydatków, mogących podlegać rozliczeniu poprzez potrącenia z czynszem.

3. Powyższe spostrzeżenia należy mieć na uwadze przechodząc do oceny roszczeń pozwu z wykorzystaniem zebranego w sprawie materiału dowodowego. Treść umowy pisemnej nie budziła wątpliwości, a wobec przedłużonego okresu pozostawiania nieruchomości w gestii powoda, traciło na znaczeniu wyjaśnianie, dlaczego podpisał umowę mimo wpisania w niej krótszego okresu, na jaki została zawarta. Poza tym wykładnia umowy przedstawiona przez powoda w jego zeznaniach, nawiązująca do uzasadnienia pozwu, nie znajdowała oparcia w treści umowy. Dlatego pozwanemu nie można przypisać odpowiedzialności za to, że powód nie rozpoczął działalności, gdyż nie podjął w tym zakresie żadnego zobowiązania, a tylko przekazał nieruchomość do wykorzystania na taki cel, nie przeszkadzał powodowi w jego realizacji i nie miał obowiązku pomagać, a przy tym umożliwił ponowne podłączenie instalacji (art. 471 czy 415 kc). Ze sprawy w ogóle nie wynikało, dlaczego powód nie rozpoczął działalności, zwłaszcza że doświadczenie życiowe wskazuje, że są warsztaty funkcjonujące na tej zasadzie, że kluczowa jest nieruchomość, na której gromadzone są samochody, a poza tym narzędzia mogą być nawet w szopie (teren też nierzadko pozostawia wiele do życzenia co do uporządkowania, zwłaszcza gdy gromadzone są samochody do utylizacji itp.). Tymczasem powód przez długi czas nie

podejmował nawet czynności związanych z zagospodarowaniem terenu zgodnie ze swoimi oczekiwaniami, które w rezultacie sprowadzały się do przygotowania miejsca na pobyt.

Nadto nawet poprzez twierdzenia powód nie wyklarował zasadności kwoty dochodzonej z tytułu utraconych dochodów.

4. Odnosnie roszczenia o zwrot nakładów sąd prowadził postępowanie dowodowe, gdy jeszcze nieruchomości pozostawała w gestii powoda, by zweryfikować, czy istnieje ku temu podstawa. Jak już wspomniano - okazało się, że sama umowa, stanowiąca źródło sporu, nią nie była. Nie uzasadnił ich także stan nieruchomości w chwili przekazania pozwanemu. Opinia biegłego potwierdziła tylko spostrzeżenia możliwe dla każdego obserwatora, że powód przeprowadził prace remontowe, które mogły mieć znaczenie tylko dla niego, jako osoby, która chce korzystać z nieruchomości w sposób przez siebie oczekiwany. Opinia była nawet korzystniejsza w warstwie szacowanego nakładu, gdyż opierała się na pewnych założeniach kosztorysowych, bo dowodowo trudno było odtworzyć dokładnie wykonane prace, zwłaszcza w zakresie kosztów uprzątnięcia nieruchomości. Zeznania świadków, do których odwoływał się też powód, były dość ogólne (zeznania świadków wskazanych przez pozwanego korelowały z innymi dowodami, czy nawet twierdzeniami powoda). Pozwany nie zakwestionował prac wymienionych przez A. T., ale już w przypadku A. C. pojawiły się pewne sprzeczności w odniesieniu do zeznań A. T., gdyż podawał inne dane osoby, które miała wykonywać prace opisywane przez pierwszego świadka. Generalnie jednak zeznania świadków zeznających przed stronami współgrały z zakresem, na który powoływał się powód<sup>2</sup>, uzupełnione były zdjęciami, a biegły próbował je zweryfikować. Kluczowy też jest stan istniejący na moment wydania nieruchomości, utrwalony na nagraniu z eksmisji (np. że powód demontował bojler). I na tym tle trudno twierdzić, że pozwany przejął nakłady wykonane przez powoda lub przekroczyły one czynsz (lub odszkodowanie za czas po rozwiązaniu umowy)<sup>3</sup>, jaki powód nie zapłacił pozwanemu. Podzielić także należy ocenę biegłego, że nakłady finalnie nie ulepszyły rzeczy, zwłaszcza w takim rozumieniu, by uznać, że powód uzyskał dzięki temu korzyść (zwł. by miało to znaczenie dla kolejnego użytkownika nieruchomości, a powód miał z tego tytułu dodatkowe profity, w tym gdyby nawet patrzeć przez pryzmat art. 405 kc mimo przytoczonej regulacji szczególnej).

5. Wobec omówionego materiału dowodowego zbędne było prowadzenie dalszego postępowania dowodowego, jak i usprawiedliwienie przez powoda, dlaczego w zakreślonym terminie nie sformułował wniosków co do opinii, nie było przekonujące i skonkretyzowane. Sąd jednak wyznaczając termin chciał umożliwić przeprowadzenie dalszych dowodów, uważając, że będzie to możliwe na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, a więc nie wpłynie na długotrwałość postępowania, a może zmniejszyć niepotrzebną sporność sprawy, potęgowaną przeświadczeniem powoda o działaniu sądu na jego niekorzyść. Mimo tej możliwości powód jednak storpedował rozprawę, dalej obrażając uczestników postępowania, jak i absurdalnym przekonaniem, że biegły, który z założenia wspiera sąd wiadomościami specjalnymi przy ocenie innych dowodów, ma nie być obecny na sali. W tej sytuacji sąd pominął dowody, które nie zostały przeprowadzone, bo nie dotyczyły okoliczności, które mogły mieć znaczenie wobec utrwalenia stanu nieruchomości na moment jej zwrotu powodowi.

6. Nadmienić można co do ponawianych przez powoda zarzutów, wyrażanych wnioskiem o wyłączenie sędziego czy ponawianiem wniosku o pełnomocnika z urzędu, że były one klasycznym przykładem nadużywania prawa przez powoda (art. 4<sup>1</sup> kpc), który negował informacje otrzymywane od sądu o czynnościach procesowych – ich znaczeniu i skutkach, lekceważył porządek na sali rozprawy, próbował zastraszać sąd, świadków, biegłego, był niekonsekwentny – gdyż przygotował pozew z logicznie przedstawionym kazusem (abstrahując tu od zasadności przekonania powoda o możliwości potwierdzenia jego wniosków), twierdził, że pomógł prawnie A. C., a jednocześnie utrzymywał, że w sprawie powinien działać z zawodowym pełnomocnikiem (choć nie była ona skomplikowana, gdyż dotyczyła rozliczenia typowej umowy, o którym wiedzę miały przede wszystkim strony). Finalnie nie skorzystał z możliwości, by poprzez pytania do biegłego wyjaśnić kwestie, który uważał za istotne (mimo, że nawet w zeznaniach dokładnie nie przedstawił dokładnych wydatków, jak i zakwestionował wydruk kosztów przedstawionych przez pozwanego jako otrzymane od niego, a które także korelowały z informacjami od świadków, w zakresie, w jakim zawierały one jakieś szczegóły.

7. O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w związku z w zw. § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych. W konsekwencji nie było podstawy do ściągnięcia od stron kosztów poniesionych przez Skarb Państwa. Mając na uwadze tę ewentualność i art. 109 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych – sąd – jak się okazało bezskutecznie - próbował dążyć do wyjaśnienia sprawy, w jakim największym zakresie jest to możliwe bez konieczności ponoszenia zbędnych wydatków i namawiał strony do oszacowania roszczenia o zwrot nakładów (abstrahując od końcowej oceny zasadności obciążania nimi pozwanego w ramach obrachunku rozliczenia zakończenia umowy). Strony zwolniona z kosztów sądowych nie może bowiem być w korzystniejszej sytuacji niż osoby ponoszące koszty zgodnie z zasadą odpłatności procesu cywilnego. Ważyło to także na ocenie zasadności kontynuowania postępowania dowodowego.

1 por. też SN w wyroku z 30.11.2000 r. ,(...)

2 zaznaczyć należy, że zeznania E. L. niewiele wnosily do sprawy, gdyż potwierdzały informacje przyznawane przez strony, a sam fakt udzielania pożyczki powodowi nie stanowi informacji jak ją zużył, nadto wykonanie prac na nieruchomości nie było negowane co do zasady i aktualne było jak oszacować rezultat

3 sąd jednak zastrzega, że w niniejszej sprawie nie doszło do przesądzenia czy i w jakim zakresie czynsz został pokryty nakładami, gdyż pozostanie to w gestii innej sprawy, jeżeli zajdzie konieczność dokładnego rozliczenia należności za korzystanie z nieruchomości pozwanego przez powoda, a dla potrzeb niniejszej wystarczające jest ustalenie, że pozwany nadto nie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda