

**Sygn. akt I C 1594/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2014 roku

**Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

|                 |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| Przewodniczący: | <b><i>SSR Marta Burzyńska</i></b> |
| Protokolant:    | <b><i>Dorota Januszevska</i></b>  |

po rozpoznaniu w dniu 12 marca 2014 roku w Bielsku Podlaskim

na rozprawie

sprawy z powództwa H. N.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B.

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz powoda H. N. kwotę 330,63 złotych (trzysta trzydzieści złotych sześćdziesiąt trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi w wysokości 13% w stosunku rocznym liczonymi od dnia 23 grudnia 2013 roku – z uwzględnieniem zmian wysokości odsetek ustawowych – do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz powoda H. N. kwotę 30 (trzydziestu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzi a

**Sygn. akt I C 1594/13**

## UZASADNIENIE

Powód H. N. wystąpił przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z powództwem, w którym domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 330,63 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Wskazywał, że domaga się zwrotu czynszu za dzierżawę gruntu pozwanego w okresie kiedy korzystanie z przedmiotu dzierżawy było niemożliwe to jest od października 2012 roku do marca 2013 roku. Podnosił, że w oparciu o umowę nr (...) z dnia 16 grudnia 2008 roku wynajmował od powoda grunt pod garaż na działce geodezyjnej (...) przy ulicy (...) w B.. Na tym gruncie miał posadowiony drewniany garaż, który był wybudowany w 1980 roku. Za wynajmowany grunt opłacał czynsz w wysokości 56,83 złotych. W miesiącu wrześniu 2012 roku Miasto B. rozpoczęło modernizację ulicy, która stanowiła drogę dojazdową do dzierżawionego przez powoda gruntu pod garaż. O zakresie prac i terminie pozwany nie powiadomił powoda. Powód postawiony przez faktem dokonany, myśląc, że prace są tymczasowe opłacał czynsz za grunt. Od października 2012 roku prace ziemne prowadzone na tej ulicy były w takim stanie,

że uniemożliwiały dojazd samochodem osobowym do garażu. Z czasem okazało się, że w modernizowanej ulicy będą kładzione instalacje kanalizacji sanitarnej i deszczowej, układane chodniki i nawierzchnia bitumiczna, a czas realizacji całej inwestycji ma być zakończony jesienią 2013 roku. Pozwany dopiero pismem z dnia 25 czerwca 2013 roku zawiadomił powoda, że modernizacja ulicy uniemożliwi dalsze korzystanie z garażu i zaproponował rozwiązanie umowy najmu pod garaż. Powód rozwiązał za miesięcznym wypowiedzeniem umowę najmu gruntu pod garaż i w dalszej kolejności zwrócił się o zwrot czynszu za okres od października 2012 roku do marca 2013 roku z tytułu niemożliwości dojazdu do wynajmowanego pod garaż gruntu. Pozwany odmówił zwrotu czynszu, twierdząc, że zwolnił powoda z opłat za czynsz w okresie, kiedy dojazd był niemożliwy.

Pozwane Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wносиło o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podnosił, że jako wynajmujący wydał powodowi przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywał go w takim stanie przez okres trwania najmu, co wyłącza niedopełnienie obowiązku wynikającego z art. 662 § 2 kodeksu cywilnego. Prace remontowe, wykonywane na ulicy nie były spowodowane bezpośrednim działaniem pozwanej i nie ponosi ona za nie odpowiedzialności. Powód miał możliwość wypowiedzenia umowy, gdyż takie uprawnienie wynikało z umowy łączącej strony, jak i z przepisu art. 664 § 2 kodeksu cywilnego.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Poza sporem pozostawało, iż strony łączyła umowa najmu części nieruchomości o numerze geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...). Strony były zgodne także co do celu i warunków tej umowy. Zarówno z treści pisemnej umowy złożonej przez powoda (k. 24), jak i z twierdzeń stron wynikało, że przedmiotem umowy najmu była część nieruchomości pozwanego przedsiębiorstwa, na której był posadowiony drewniany garaż wybudowany w latach 80-tych przez powoda. Strony zawarły umowę najmu, aby prawnie usankcjonować fakt, iż powód korzystał z garażu posadowionego na gruncie nie będącym jego własnością. Zawierając w dniu 16 grudnia 2008 roku umowę, strony postanowiły, iż przedmiotem najmu jest teren pod garaż położony w B. przy ulicy (...) o powierzchni 21 m<sup>2</sup> umiejscowiony na działce o nr geod. (...), a celem umowy jest wykorzystanie tego terenu przez powoda na ustawienie garażu blaszaka wraz z drogą dojazdową (§ 1 umowy – k. 24). Strony były także zgodne co do wysokości czynszu, jaki w spornym okresie, zgodnie z postanowieniami umowy, miał obowiązek, uiszczać powód.

Strony były także zgodne co do tego, że inwestycja związana z modernizacją ulicy, która prowadziła między innymi do garażu powoda, realizowana od jesieni 2012 roku utrudniała powodowi korzystanie z garażu i z części nieruchomości, która była przedmiotem umowy łączącej strony. Pozwane przedsiębiorstwo twierdziło, iż w okresie od kwietnia 2013 roku do czerwca 2013 roku prace prowadzone na drodze dojazdowej do garażu powoda, utrudniło powodowi dojazd do garażu i korzystanie z przedmiotu umowy najmu i przesądziło o zwolnieniu powoda z czynszu za okres od kwietnia 2013 roku do czerwca 2013 roku. Powód przyznał, iż uzyskał od pozwanego zwolnienie z obowiązku zapłaty czynszu za ten okres.

Spór pomiędzy stronami dotyczył tego, czy w okresie od października 2012 roku do marca 2013 roku, prowadzone prace związane z przebudową ulicy dojazdowej do garażu powoda, uniemożliwiały powodowi dojazd do garażu i korzystanie z przedmiotu najmu. Pozwane przedsiębiorstwo twierdziło, że powód zwrócił się do niego z prośbą o zwolnienie z czynszu w kwietniu 2013 roku, powołując się na problemy z dojazdem do garażu i uzyskał to zwolnienie za okres od kwietnia do maja 2013 roku i po kolejnym wniosku, także za następny miesiąc. Wcześniej powód nie informował pozwanego o problemach z dojazdem do garażu, a pozwane nie posiadało takich informacji także z innych źródeł. Zgodnie z art. 6 kodeksu cywilnego strona, która z jakiegoś faktu wywodzi skutki prawne ma obowiązek ten fakt przed sądem udowodnić. Powód, który powoływał się na okoliczności uniemożliwiające mu korzystanie z przedmiotu najmu w okresie od października 2012 roku do marca 2013 roku i w konsekwencji zwalniające go z obowiązku zapłaty czynszu, był zobowiązany do ich udowodnienia i zdaniem Sądu, wywiązał się z tego obowiązku należycie. W ocenie Sądu, dowody przedstawione przez powoda w postaci zdjęć i jego zeznań, zasługują na wiarę w całości i mogą być podstawą prawidłowych ustaleń faktycznych. Powód zeznał, że kłopoty z dojazdem do garażu zaczęły się we wrześniu 2012 roku, kiedy to rozpoczęły się prace polegające na zdejmowaniu płyt betonowych, które utwardzały wcześniej

ulicę dojazdową do jego garażu. Po zdjęciu płyt ciężki sprzęt, który tam pracował, rozjeżdżał drogę powodując koleiny, których samochody osobowe nie były w stanie pokonać. W październiku 2012 roku rozpoczęły się prace w celu położenia kanalizacji deszczowej, koparki rozkopywały drogę. Wskutek tego, powód nie był w stanie dojechać do garażu przez następne miesiące, gdyż najpierw jesienne roztopy, a następnie przymrozki i mróz to utrudniały. W kwietniu 2013 roku, powód zorientował się, że prace na ulicy mają większy zakres i obejmują ułożenie chodników z krawężnikami i nawierzchni bitumicznej. Powód zeznał, że w spornym okresie nie korzystał z garażu i samochód parkował „pod chmurką”. Twierdził, że podejmował kilka razy próby wjechania przebudowywaną ulicą do garażu, ale kończyły się one niepowodzeniem, gdyż jesienią samochód grzęzł w błocie, a zimą zawiesił się na zamrożonych koleinach (k. 47-48,48v). Zeznania powoda, znajdują potwierdzenie w zdjęciach załączonych do pozwu (k.18-23), na których widoczny jest stan drogi prowadzącej do garażu powoda. Wynika z nich, że droga ta w tamtym okresie była rozkopana i rozjeżdżona przez ciężki sprzęt, nieprzejezdna dla samochodu osobowego. Podkreślić należy, że zeznania powoda są spójne, logiczne i konsekwentne i brak jest podstaw do uznania, iż są czynione wyłącznie na użytek niniejszego postępowania. Powód był zainteresowany utrzymaniem garażu w tym miejscu, obserwował na co dzień przebieg prac, podejmował działania wobec Urzędu Miasta w B. w celu utrzymania dojazdu do garażu. Jego działania były nakierowane na utrzymanie garażu w tym miejscu i kontynuowanie umowy najmu zawartej z pozwanym, a nie na jej zerwanie. Zdjęcia, które załączył do akt, wykonywał na potrzeby swojej interwencji w Urzędzie Miasta zmierzającej do uwzględnienia przy przebudowie zjazdów do garaży, a nie w celu zwolnienia się z czynszu wobec pozwanego. Stąd, zeznania powoda i wykonane przez niego zdjęcia stanowią zdaniem Sądu obiektywny materiał dowodowy. Oceny tej nie zmieniają zeznania D. T., przesłuchanego w charakterze strony pozwanej, gdyż nie posiadał on takiej wiedzy na temat przebiegu prac na drodze dojazdowej do garażu powoda, jaką miał powód. D. T. pełniący funkcję wiceprezesa zarządu pozwanej spółki, zeznał, że w październiku 2012 roku przejeżdżał tą drogą i była ona wówczas przejezdna. Poza tym, D. T. nie był na tym terenie w spornym okresie, a zatem nie ma wiedzy na temat tego jakie były możliwości przejazdu drogą prowadzącą do garażu powoda. Strona pozwana nie przedstawiła żadnych innych dowodów, które podważyłyby wiarygodność zeznań powoda.

Zgodnie z art. 664 § 1 i 2 kodeksu cywilnego, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Przepisy powyższe nie uprawniają najemcy do zwolnienia się z obowiązku zapłaty czynszu, a jedynie do żądania obniżenia czynszu lub jego wypowiedzenia. Brak możliwości dojazdu do garażu całkowicie uniemożliwił powodowi korzystanie z przedmiotu najmu, gdyż jak wynika z treści umowy jej celem było umożliwienie powodowi korzystania z działki zajętej przez garaż wraz z drogą dojazdową. W wyroku z dnia 14 grudnia 1965 roku w sprawie o sygn. akt II CR 470/65(OSNC 1966/11/192) Sąd Najwyższy stwierdził, że częściowe zmniejszenie należności za centralne ogrzewanie będzie usprawiedliwione w razie ustalenia, że stopień ogrzania lokalu jest wprawdzie niedostateczny i wskazuje na zmniejszoną użyteczność centralnego ogrzewania, lecz nie czyni go, z punktu widzenia potrzeb najemcy, zupełnie bezużytecznym. W razie zaś tak słabego ogrzania lokalu, że można je uznać za całkowicie bezużyteczne, najemcy przysługuje prawo zwolnienia się w całości od obowiązku uiszczania opłat za centralne ogrzewanie. Powyższe orzeczenie było oparte na przepisie art. 375 § 1 kodeksu zobowiązań, który odpowiadał treścią przepisowi art. 664 § 1 obecnie obowiązującego kodeksu cywilnego i stanowił, że w razie zmniejszonej przydatności przedmiotu najmu, najemca wolny był od obowiązku płacenia odpowiedniej części czynszu, stosownie zaś do art. 376 § 1 k.z. (którego odpowiednikiem jest art. 664 § 2 kodeksu cywilnego), gdy zachodziła tego rodzaju sytuacja, że korzystanie z przedmiotu najmu jest w ogóle niemożliwe, najemca przez wypowiedzenie najmu mógł się zwolnić w całości od obowiązku świadczenia czynszu. Powyższe orzeczenie wydane zostało w innym stanie prawnym, jednakże uznać należało, że w sytuacji, gdy korzystanie z przedmiotu najmu jest całkowicie niemożliwe, najemca nie może być zobowiązany do uiszczania czynszu choćby w niewielkiej części. Ponadto, zgodnie z art. 475. § 1 kodeksu cywilnego, jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa. Świadczenie polegające na udostępnieniu terenu pod garaż wraz z drogą dojazdową, do którego zgodnie z umową łączącą strony była zobowiązana pozwana spółka stało się niemożliwe w październiku 2012 roku z przyczyn za które

pozwana nie ponosi odpowiedzialności. Przebudowa drogi była inwestycją Gminy Miejskiej B. i pozostawała poza kompetencjami pozwanego. Wobec powyższego należało uznać, że zobowiązanie pozwanej wygasło w październiku 2012 roku, a w konsekwencji wygasła umowa łącząca strony i obowiązek powoda do uiszczenia czynszu.

Zgodnie z przepisem art. 405 kc, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Szczególnym rodzajem bezpodstawnego wzbogacenia zdefiniowanym w powyższym przepisie jest świadczenie nienależne. W myśl art. 410 § 2 kc, świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany (względem nikogo) lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył.

Świadczenie musi zostać spełnione w zamiarze wykonania zobowiązania, które nie istnieje, ale świadczący musi błędnie mniemać, że takie zobowiązanie istnieje. Powód uiszczając w okresie od października 2012 roku do marca 2013 roku czynsz na rzecz pozwanego był przekonany, iż wykonuje obowiązek wynikający z umowy najmu, która w tamtym czasie już wygasła. Jego przekonanie było błędne, gdyż nie został poinformowany przez stronę pozwaną, że modernizacja ulicy na trwale uniemożliwi mu korzystanie z garażu.

Mając na względzie powyższe okoliczności na podstawie art. 475 § 1, 405, 410 kodeksu cywilnego, należało orzec jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc.

Sędzia