

Sygn. akt I C 545/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2016 roku

### **Sąd Okręgowy w Częstochowie I Wydział Cywilny**

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Jacek Włodarczyk

Protokolant: Mateusz Kmieć

po rozpoznaniu w dniu 1 sierpnia 2016 roku w Częstochowie

na rozprawie

sprawy z powództwa H. P.

przeciwko pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w W.

o zapłatę

orzeka:

1. oddala powództwo;
2. zasądza od powódki H. P. na rzecz pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w W. kwotę 3617 zł ( trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt IC 545/15

## UZASADNIENIE

Powódka H. P. w pozwie z dnia 14 grudnia 2015 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w W. kwoty 125.640 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż od czerwca 1997 r. łączyła ją z pozwaną umowa dzierżawy nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym położonej w (...) M., której powódka jest właścicielem. Powódka dokonała wypowiedzenia przedmiotowej umowy dzierżawy i umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 października 2008 r., od dnia 1 listopada 2008 r. pozwana była samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Powódka podniosła, iż w połowie 2008 r. zgłosił się do niej przedsiębiorca J. R. (1), który zaproponował jej aby wydzierżawiła mu pawilon handlowy położony w (...) Młynach, wobec otrzymania tej oferty wypowiedziała pozwaną umowę dzierżawy z zamiarem wydzierżawienia tego lokalu J. R. (1), który chciał dzierżawić go od powódki od dnia 1 listopada 2008 r. w zamian za czynsz w kwocie 2.000zł. Wydzierżawienie przez powódkę tego lokalu okazało się niemożliwe ponieważ pozwana nie zwróciła go powódce, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 705 k.c. Powódka wskazała, że roszczenie objęte pozwem opiera na podstawie art. 471 k.c. i szkoda w postaci utraconego dochodu powstała w wyniku naruszenia przez pozwaną art. 705 k.c. i tym samym nienależytego wykonania przez pozwaną umowy dzierżawy, gdyż nie dochowała ona należytej staranności i dzierżawionego lokalu nie wydała w terminie, w którym była do tego zobowiązana. Powódka wskazała, że dochodzona pozwem kwota 136.600,00zł tytułem naprawienia szkody stanowi sumę, jaką powódka otrzymałaby tytułem czynszu dzierżawy w okresie od 1 listopada 2008 r. do dnia 9 lipca 2014 r.,

gdyby pozwana wydała powódce dzierżawiony przez siebie pawilon we właściwym terminie, czyli za okres 68 miesięcy i 9 dni i jest pomniejszona o przekazaną powódce przez pozwaną w okresie od 23 czerwca 2010 r. do czerwca 2014 r. łączną kwotę 10.960,00zł. Powódka podniosła, że wydzierżawiła przedmiotową nieruchomość po faktycznym jej opuszczeniu przez pozwaną.

Pozwana Gminna Spółdzielnia (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powódki kosztami postępowania.

W odpowiedzi na pozew wskazała, iż kwestionuje twierdzenia powódki dotyczące stosunku prawnego łączącego strony, szkody jaką poniosła powódka i sytuacji materialnej powódki. Podniosła, że błędne jest stwierdzenie, że strony łączyła umowa dzierżawy, co zdaniem pozwanej wynika z treści uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego w L. wydanego w sprawie sygn. IC 77/13, w którym określono umowę zawartą między stronami jako umowę nienazwaną. Powódka wskazała, że poprzednik prawny powódki E. K. oddał pozwanej działkę gruntu położoną w (...) Młynach z prawem korzystania z niej, jej zabudowy oraz zobowiązał się do jej zbycia na rzecz Spółdzielni, następnie – po śmierci E. K., A. K. w 1997 r. zawarła z pozwaną umowę na mocy której ustalono odpłatność za przedmiotowy grunt w wysokości 60 zł miesięcznie, która była następnie zmieniana, w 1999 r. na 80 zł miesięcznie a od sierpnia 2010 r. ustalono odpłatność w wysokości 200zł, którą Spółdzielnia regulowała do czasu wydania nieruchomości a powódka kwoty te przyjmowała. Pozwana wskazała, że wzniosła budynek pawilonu i wobec niewykonania obowiązku przyjętego w umowie z E. K. dotyczącego przeniesienia własności gruntu na rzecz pozwanej nakazano – wyrokami Sądu Rejonowego w L. (sygn. I C 77/13 i sygn. I C 683/14) H. P. zwrot równowartości nakładów poniesionych przez pozwaną a dotyczących wzniesienia budynku pawilonu handlowego. Zdaniem pozwanej, skoro uznano, że nakłady nie są powódki to nie może ona żądać korzyści jakie by przynosiły w okresie gdy nakłady (pawilon) były w posiadaniu tego, kto te nakłady poniósł. Pozwana wskazała nadto, że nie jest możliwe uzyskiwanie czynszu z przedmiotowej nieruchomości w wysokości jaką określiła powódka odnosząc to do kwot jakie sama płaciła za korzystanie z tej nieruchomości, na powyższe zdaniem powódki wskazuje że w 2010 r. powódka domagała się od pozwanej za bezumowne korzystanie z tej działki wynagrodzenia w wysokości na poziomie 500zł miesięcznie. Powyższe zdaniem pozwanej dowodzi błędności wyliczeń powódki co do wysokości szkody, w kontekście tych okoliczności oświadczenie J. R. (1) dotyczące oferty dzierżawy także musi być – zdaniem pozwanej, uznane za dokument niewiarygodny, a działanie J. R. (1) jako przedsiębiorcy, który miał złożyć ofertę wielokrotnie zawyżoną, ocenione być powinno jako nieracjonalne.

### **1. Ustalenia faktyczne.**

Powódka H. P. jest właścicielem nieruchomości o powierzchni 0,0670 ha, składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) położonej w K., gmina W., powiat (...), woj. (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

**(dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej (...), zeznania powódki nagranie, adnotacje k. 176-178)

Na przedmiotowej nieruchomości za wcześniejszą zgodą E. K. - poprzednika prawnego powódki, Gminna Spółdzielnia (...) w W. wybudowała pawilon handlowy o powierzchni ok. 105,09 m<sup>2</sup>, z tym że sala sprzedażowa ma ok. 74 m<sup>2</sup>.

**(dowód:** okoliczność bezsporna, zeznania prezesa zarządu pozwanej A. B. k. 178)

W dniu 30 czerwca 1997 r. Gminna Spółdzielnia (...) w W. zawarła z A. K. - poprzedniczką prawną powódki umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, na której znajdował się w/w pawilon handlowy, umowa została zawarta na czas nieokreślony, pozwana jako dzierżawca zobowiązała się płacić wydzierżawiającemu czynsz dzierżawny w wysokości 60 zł miesięcznie. W §4 zawarto postanowienie, że umowa może zostać rozwiązana za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Aneks z dnia 17 czerwca 1999 r. do zawartej umowy dzierżawy zmieniono zapis umowy w zakresie czynszu dzierżawnego ustalając jego wysokość na 80 zł miesięcznie.

**(dowód:** dokument umowy dzierżawy z dn. 30.06.1997 r. k. 13, aneks k. 14, zeznania świadka A. I. k. 123-124 i prezesa zarządu pozwanej A. B. k. 178, zeznania powódki k. 176-178)

Pismem z dnia 23 maja 2008 r. umowa dzierżawy została wypowiedziana przez powódkę H. P. z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia przewidzianego w umowie. W wypowiedzeniu zawarto nakaz opuszczenia przez pozwaną dzierżawionej nieruchomości po zakończeniu okresu dzierżawy. Umowa została rozwiązana z dniem 31 sierpnia 2008 r. Pomimo upływu wskazanego terminu wypowiedzenia i wezwania do zwrotu nieruchomości, pozwana nadal władała nieruchomością i odmawiała jej zwrotu.

**(dowód** : pismo z dn. 13.05.2008 r. k. 15, zeznania powódki k. 176-178)

Wyrokiem z dnia 26 września 2012 r. Sąd Rejonowy w Lublińcu w sprawie sygn. I C 200/11 nakazał pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w W. opróżnić z rzeczy i osób nieruchomość opisaną w księdze wieczystej Kw nr (...) Sądu Rejonowego w Lublińcu i wydać ją powódce H. P.. Sąd Rejonowy ustalił wówczas, że pozwana korzystała z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy, która została wypowiedziana.

**(dowód** : odpis wyroku Sądu Rejonowego w Lublińcu z dn.26.09.2012 r. z uzasadnieniem k. 16-18)

W okresie bezumownego korzystania z nieruchomości zabudowanej pawilonem handlowym pozwana płaciła powódce wynagrodzenie w wysokości 80 zł miesięcznie, następnie po wezwaniu pozwanej przez powódkę pismem z dnia 6 sierpnia 2010 r. o wynagrodzenie zwiększone do wysokości 500 zł miesięcznie, pozwana dokonywała na rzecz powódki płatności wynagrodzenia w wysokości 200 zł miesięcznie. Pozwana korzystała z przedmiotowej nieruchomości do 10 lipca 2014 r. prowadząc sklep (...).

**(dowód** : zeznania świadka A. I. k. 123-124, zeznania powódki k. 176- 177)

Od 2008 r. do 2012 r. działalność sklepu przynosiła straty, w 2013 r. osiągnął on zysk w wysokości ok. 23.000 zł

**(dowód** : zeznania świadka A. I. k. 123-124, zeznania świadka A. B. k. 178)

Pismem z dnia 12 listopada 2013 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty w ciągu 14 dni kwoty 140.440 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości

**(dowód** : pismo z dn. 12.11.2013 r. k. 19-20)

Pomiędzy stronami toczyło się i toczy szereg postępowań sądowych. Po wypowiedzeniu przez powódkę umowy dzierżawy nieruchomości zabudowanej pawilonem, pozwana wystąpiła do Sądu o zasiedzenie zajmowanej nieruchomości, postanowieniem z dnia 24 maja 2010 r. w sprawie I Ns 442/08 wniosek został oddalony. Nadto pozwana wystąpiła z pozwem o przeniesienie na nią prawa własności przedmiotowej nieruchomości na zasadzie art. 231 § 1 k.c., wyrokiem z dnia 21 grudnia 2011 r. wydanym w sprawie sygn. I C 169/10 powództwo zostało oddalone. Pozwana wystąpiła również w trzech odrębnych sprawach o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość, której właścicielką jest powódka. Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014 r. w sprawie I C 77/13 uwzględniono powództwo Gminnej Spółdzielni (...) w W. i zasądzono od H. P. kwotę 50.000 zł z ustawowymi odsetkami, a wyrokiem z dnia 10 listopada 2015 r. w sprawie sygn. I C 683/14 również uwzględniono powództwo Gminnej Spółdzielni (...) w W. i zasądzono od H. P. kwotę 60.000 zł z ustawowymi odsetkami. Trzecia sprawa jest w toku. Gminna Spółdzielnia (...) w W. wystąpiła do komornika o egzekucję zasądzonych kwot, jedną z dochodzonych kwot wyegzekwowano, w drugiej z w/w spraw postępowanie egzekucyjne jest w toku.

**( dowód** : dokumenty stanowiące załącznik do niniejszej sprawy: z akt sprawy I Ns 442/08 – wniosek k. 2-3, odpowiedź na wniosek k 43-45, postanowienie SR w L. z 24.05.2010 r. k. 170-172; z akt sprawy sygn. I C 169/10 – pozew k. 4-5, wyrok SR w L. z 21.12.2011 r. z uzasadnieniem k. 197; z akt sprawy sygn. I C 77/13 – pozew k. 3-4, wyrok SR w L. z 5.12.2014 r. z uzasadnieniem k. 159, 162-167; z akt sprawy sygn. I C 683/14 – pozew k. 2-3, wyrok SR w L. z 10.11.2015 r. z uzasadnieniem k. 110, 113-114, zeznania powódki k. 177)

W połowie 2008 r. powódka przypadkowo nawiązała kontakt z przedsiębiorcą J. R. (1), który w trakcie dwóch lub trzech spotkań z powódką, podczas rozmowy, wyraził zainteresowanie wydzierżawieniem od powódki nieruchomości

z pawilonem handlowym. Pierwsza rozmowa miała miejsce podczas imprezy towarzyskiej, której oboje uczestniczyli. Ostatnia była już wtedy gdy J. R. (1) wiedział, że pozwana nie chce zwrócić sklepu powódce. J. R. (1) nie rozmawiał z powódką na temat szczegółów dzierżawy, w szczególności nie ustalał na jak długo mógłby zawrzeć umowę z powódką, ani wysokości czynszu dzierżawnego, jedynie w przybliżeniu i orientacyjnie określił maksymalną kwotę miesięcznego czynszu. Nie był zorientowany co do obrotów sklepu dzierżawionego przez pozwaną Gminną Spółdzielnię (...) w W., po upływie bliżej nieokreślonego czasu od pierwszego spotkania z J. R. (1) powódka sporządziła oświadczenie o treści „Skladam ofertę dzierżawy nieruchomości w (...) Młynach, ul. (...) wraz ze sklepem. Proponuje miesięczny czynsz w wysokości 2000 PLN netto. Jestem zainteresowany zawarciem umowy od października lub listopada 2008 r.”, które J. R. (1) podpisał w bliżej nieokreślonym terminie. Podpisał je nie uczestnicząc w jego sporządzeniu, podpisał je bowiem było „zgodne z jego zamierzeniami”.

**(dowód:** częściowo zeznania powódki k. 177-178, zeznania świadka J. R. nagranie, adnotacje k. 84-85, pismo pt. oferta k. 21)

## **2. Ocena dowodów.**

Okoliczności faktyczne, istotne w tej sprawie były zasadniczo niesporne. Niesporne było więc, że powódka jest właścicielką nieruchomości, na której znajduje się pawilon handlowy, jak również to że pawilon ten został wybudowany przez pozwaną. Sporne było czy strony pierwotnie łączyła umowa dzierżawy czy inna umowa nienazwana. Wątpliwości co do tego zgłaszała w procesie pozwana. Jednak niesporne było to, że ten stosunek prawny został wypowiedziany i od 2008r pozwana korzystała z nieruchomości bez tytułu prawnego, oraz, że miała obowiązek zwrotu przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu. Zdaniem Sądu strony łączyła umowa dzierżawy. Niesporne było również to, że powódka wypowiedziała pozwanej umowę dzierżawy nieruchomości a pozwana w wyznaczonym terminie jej nie opróżniła i nie wydała powódce, jak również to, że pomiędzy stronami toczyły się i toczą liczne postępowania cywilne m.in. z powództwa Gminnej Spółdzielni (...) w W. o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości gruntowej. Przyznanie tych okoliczności nie budzi wątpliwości, ponieważ w istocie te okoliczności faktyczne zostały udowodnione dokumentami urzędowymi i prywatnymi tj. odpisem z księgi wieczystej – k. 11-12, umową dzierżawy i aneksami k. 13-14, wypowiedzeniem umowy k. 15, wyrokami SR w Lublińcu k. 16, 23, 24 i załącznikami w postaci dokumentów z akt postępowania cywilnych, a także dowodami z zeznań powódki H. P. i zeznań świadka A. I., oraz prezesa zarządu pozwanej A. B.. Okoliczność czy powódkę z pozwanym łączyła umowa dzierżawy czy inna umowa nienazwana, nie zmienia kwestii najważniejszej, a więc tej, że doszło do jej rozwiązania i pozwana przez długi okres czasu zajmowała nieruchomość z pawilonem bez tytułu prawnego, była więc zobligowana do jej zwrotu. Dowodom powołanym wyżej, w zakresie dotyczącym tych okoliczności, sąd dał wiarę. Powołane wyżej dokumenty nie budziły wątpliwości w zakresie ich autentyczności, której nie kwestionowała żadna ze stron. Sąd odmówił natomiast dania wiary zeznaniom powódki co do charakteru uzgodnień z J. R. (1) na temat dzierżawy lokalu i sporządzonego pisma pt. oferta oraz wysokości szkody wyrządzonej brakiem zwrotu nieruchomości przez pozwaną. W tym zakresie powódka nie udowodniła swych twierdzeń, nadto częściowo są one rozbieżne z zeznaniami świadka J. R. (1). Rozbieżności te dotyczą kwestii bardzo istotnych. J. R. (1) zeznał, że deklarował płacenie czynszu „do” kwoty 2000 zł, powódka zaś zeznawała, że miała to być kwota 2.000 zł. J. R. (1) zeznał, że oświadczenie zatytułowane „oferta” sporządziła powódka i dała mu je do podpisania, powódka zeznawała, że to on je przygotował, by po chwili sprostować, że to ona je napisała na komputerze- ale na jego prośbę. J. R. (1) nie twierdził, aby prosił o przygotowanie takiego dokumentu. Wreszcie powódka zeznawała, że J. R. (1) chciał takiego oświadczenia, które dawać mu miało pierwszeństwo wydzierżawienia pawilonu, gdyż rzekomo byli także inni chętni. J. R. (1) zaś zeznał, że oświadczenie zostało przygotowane przez powódkę nawet około roku od pierwszej rozmowy, gdy już wiedział, że pozwana zwleka z oddaniem nieruchomości, więc jego zainteresowanie dzierżawą było zdecydowanie mniejsze, nie twierdził, że dokument ten miał mu gwarantować jakiekolwiek pierwszeństwo. Wszystkie te różnice wskazują na to, że powódka w istocie składała zeznania w zakresie tego dokumentu intencyjne, niewiarygodne. Znając już treść zeznań J. R. (1), wiedząc, że w istocie zaprzeczają one twierdzeniom o kategorycznej decyzji wydzierżawienia od powódki nieruchomości na okres kilku lat ze sztywno ustalonym czynszem, starała się sama zeznając, tak przedstawić istotne okoliczności by potwierdzić tezy postawione w pozwie. Chcąc uzyskać ten efekt, zarazem musiała złożyć zeznania

sprzeczne z zeznaniami J. R. i to zrobiła. W konsekwencji jednak nie wzmocniła wiarygodności twierdzeń zawartych w pozwie, tylko je osłabiła. Okoliczności przygotowania dokumentu zatytułowanego „oferta” opisane przez J. R. świadczą natomiast o tym, że był on potrzebny nie jemu, tylko powódce. Nie chodziło więc o to, by zapewnić J. R. pierwszeństwo co do zawarcia umowy dzierżawy, tylko z pewnością powódka zamierzała użyć tego dokumentu w relacjach z pozwaną. Jego sporządzenie było więc inicjowane przez inne powody, niż wskazywane w pozwie.

### **3. Ocena prawna.**

Stosownie do art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W myśl art. 472 k.c. jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Odpowiedzialność kontraktowa dłużnika powstaje zatem, jeżeli spełnione zostaną następujące przesłanki : 1/ szkoda wierzyciela w postaci uszczerbku majątkowego, 2/ szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależycie wykonanym zobowiązaniem przez dłużnika, 3/ związek przyczynowy między faktem nienależytego lub niewykonania zobowiązania, a poniesioną szkodą. Ciężar dowodu istnienia tych przesłanek, faktu aktualizującego odpowiedzialność z art. 471 k.c., istnienia związku przyczynowego oraz powstania szkody, także w postaci utraconych korzyści, w świetle art. 6 k.c. spoczywa na wierzycielu, jako osobie która z tychże faktów wywodzi skutki prawne.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że nie może budzić wątpliwości okoliczność ( i po stronie Sądu nie budzi ), iż strony łączyła umowa dzierżawy, co wynika z treści umowy zawartej w dniu 30 czerwca 1997 r., która zawiera wszystkie istotne elementy dla tego rodzaju kontraktu określone art. 693 k.c., sposobu jej wykonywania poprzez zapłatę czynszu dzierżawnego oraz charakteru prowadzonych następnie w oparciu o ten stosunek prawny postępowań cywilnych między stronami. Mając więc na uwadze powyższe ustalenie, należy odnieść się do twierdzeń powódki.

W ocenie powódki pozwana Gminna Spółdzielnia (...) w W., po wypowiedzeniu jej umowy dzierżawy, wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 705 k.c. nie dokonała zwrotu przedmiotu dzierżawy tj. zabudowanej pawilonem nieruchomości i tym samym doszło do nienależytego wykonania przez pozwaną umowy dzierżawy. Pozwana w wykonaniu nałożonego na nią obowiązku opuszczenia dzierżawionego pawilonu, nie dochowała należytej staranności i lokalu nie wydała w terminie, w którym była do tego zobowiązana.

Tak sformułowane roszczenie, co do zasady, jest uzasadnione.

Zgodnie bowiem z art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Łącząca strony umowa dzierżawy nie przewidywała w tym zakresie żadnych szczególnych i odmiennych rozwiązań, zatem zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, w tym cyt. art. 705 k.c. Powódka wypowiedziała pozwanej umowę dzierżawy z zachowaniem trzy miesięcznego terminu wypowiedzenia tj. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2008 r., pozwana nie wydała lokalu w dniu 1 września 2008 r., nastąpiło to dopiero 10 lipca 2014 r., po zapadnięciu wyroku z dnia 26 września 2012 r. w sprawie sygn. I C 200/11, którym nakazano pozwanej Gminnej Spółdzielni (...) w W. opróżnić z rzeczy i osób dzierżawioną nieruchomość i wydać ją powódce H. P..

W związku z tym należy stwierdzić, że roszczenie odszkodowawcze jest usprawiedliwione i teoretycznie zaistniały przesłanki do zasądzenia odszkodowania powódce. Pozwana w każdym razie nie wykazała, że nienależyte wykonanie zobowiązania poprzez brak opróżnienia i wydania lokalu powódce, nastąpiło wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, a ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na niej (por. wyrok SN z 19.01.2002 r., V CKN 630/00, LEX nr 54329).

Należy jedna wskazać, że by tak się stało, musiałaby powstać szkoda czyli uszczerbek majątkowy po stronie powódki. Przystępując do rozważań w tym względzie stwierdzić należy, iż jakkolwiek pojęcie szkody nie zostało prawnie zdefiniowane, powszechnie jednak pod pojęciem tym rozumie się jakkolwiek uszczerbek w dobrach lub interesach

prawnie chronionych, który poszkodowany doznał wbrew swojej woli. Wszelka szkoda rozpatrywana jako uszczerbek o charakterze majątkowym może mieć, w świetle przepisów kodeksu cywilnego, postać dwojaką tj. może obejmować stratę, jaką doznaje mienie poszkodowanego, wskutek czego poszkodowany staje się uboższy niż dotychczas (tzw. *damnum emergens*) a także może obejmować utratę korzyści, jakiej poszkodowany mógłby się spodziewać gdyby mu szkody nie wyrządzono (tzw. *lucrum cessans*). Ustalając istnienie oraz wielkość szkody koniecznym jest porównanie rzeczywistego stanu majątku poszkodowanego po zdarzeniu sprawczym ze stanem hipotetycznym a mianowicie tym, jaki by istniał gdyby nie nastąpiło zdarzenie powodujące szkodę.

Powódka w toku przeprowadzonego postępowania nie wykazała zaistnienia tej przesłanki. Nie przedstawiła bowiem żadnego przekonującego dowodu, który potwierdziłby wysokość szkody określonej w żądaniu pozwu. Z treści zeznań świadka J. R. (1) wynika, że podczas przypadkowego spotkania z powódką na imprezie wyraził jedynie ogólne zainteresowanie wydzierżawieniem od niej pawilonu handlowego zajmowanego w tym czasie przez pozwaną, nie składał żadnej szczegółowej propozycji w tym zakresie – poza wskazaniem maksymalnej stawki czynszu dzierżawnego („do 2000 zł miesięcznie”), natomiast jego wiedza odnośnie tego lokalu, w tym jego funkcjonowania, wyposażenia a przede wszystkim rentowności - tak istotnych przecież dla decyzji finansowych w tym zakresie, była praktycznie zerowa. O tym, że była to tylko bliżej niedookreślona propozycja świadczy także to, że świadek J. R. (1), ale także powódka w trakcie kolejnego spotkania nie dążyli do jej skonkretyzowania i nie uzgadniali żadnych szczegółów i warunków dotyczących treści ewentualnej przyszłej umowy dzierżawy. Co więcej, opisane przez nich okoliczności spotkań, wskazują na ich przypadkowy i incydentalny charakter, które ograniczyły się jedynie do potwierdzenia przez J. R. (1) zainteresowania dzierżawą lokalu, osoby te nie dążyły do intensyfikacji spotkań, podjęcia konkretnych decyzji czy planów, ich sposób postępowania wskazuje, że w istocie żadna ze stron nie dążyła do zawarcia w uchwytne określonym terminie umowy dzierżawy, albo zapewnienia jej zawarcia np. w postaci umowy przedwstępnej. Okoliczności zatem w jakich doszło do propozycji ze strony J. R. (1), które nie były poprzedzone z jego strony żadną szczegółową analizą finansową, wywiadem czy zebraniem informacji na temat funkcjonowania sklepu np. poprzez kontakt z aktualnym wydzierżawiającym, dowodzą że jego propozycję należy ocenić jako niepewną i jedynie orientacyjną. Była to w istocie propozycja podjęcia rokowań, a nie konkretna oferta, wymagająca od adresata jedynie złożenia oświadczenia o jej przyjęciu.

Wszystko to wskazuje, że pomiędzy stronami nie doszło jednak do fazy konkretnych rokowań co do zawarcia umowy, powódka nie ustaliła z J. R. (1) warunków umowy dzierżawy, w szczególności na jak długi okres miałyby być ona zawarta, ile wynosiłby ostatecznie czynsz dzierżawny, w jaki sposób mógłby być on wyliczany, jakie inne uprawnienia przysługiwałyby dzierżawcy i wydzierżawiającemu. Niewątpliwie więc, ich rozmowy miały jedynie charakter wstępny i niezobowiązujący. Była to tylko propozycja rokowań, wyrażenie zainteresowania możliwością ich podjęcia.

Jeśli natomiast chodzi o załączony do pozwu dokument prywatny pt. (...) (k. 21 akt) to pomijając już nasuwające się - w świetle rozbieżnych w tym zakresie zeznań powódki i świadka J. R. (1), wątpliwości co do okoliczności powstania tego dokumentu, stwierdzić należy że nie może on zostać potraktowany jako oferta czy umowa przedwstępna w rozumieniu właściwych w tym zakresie norm kodeksu cywilnego (art. 66§1 i 2 k.c. i art. 389§1 i 2 k.c.). Dokument ten nie zawiera istotnych dla umowy dzierżawy postanowień tj. co do czasu jej trwania, warunków umowy. Wyżej ( odnosząc się do zeznań powódki ), wskazywano już na wątpliwości nasuwające się co do treści tego dokumentu . Dokument ten może jedynie potwierdzać, że J. R. (1) był zainteresowany podjęciem rozmów, rokowaniami, co do przyszłej umowy. Nie można go bowiem interpretować bez zeznań samego J. R. (1), tym bardziej, że sporządziła go powódka i przedłożyła J. R. do podpisania *post factum*.

Abstrahując od powyższych uwag, wskazać nadto należy, że zawarta w tym dokumencie stawka czynszu dzierżawnego znacznie odbiega od stawek stosowanych na tym terenie w podobnym okresie czasu, co wynika z treści umów dzierżawy i najmu, których stroną była pozwana, a które zostały załączone do akt sprawy (k.144-158). Okoliczność ta jednak nie miała znaczenia dla przedmiotu rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Tak samo jak i to, że aktualnie nieruchomość powódki jest dzierżawiona przez spółkę z o.o. (...) z czynszem 2.000 zł miesięcznie. Trzeba jednak pamiętać, że powódka jest udziałowcem tej spółki.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanej o dopuszczenie dowozu z opinii biegłego dla wykazania, że wskazywana w pozwie stawka czynszu byłaby gospodarczo nieuzasadniona, stosowanych w tamtym czasie na terenie gminy stawek czynszu w podobnych umowach i możliwego do osiągnięcia czynszu przy umowie dotyczącej gruntu o powierzchni 670 m<sup>2</sup>. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zatem to powódka winna wykazać wysokość szkody, skoro to ona domaga się odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwaną, inicjatywy dowodowa w tym zakresie leży więc po stronie powódki a nie pozwanej. Powódka nie zgłosiła natomiast przeprowadzenia takiego dowodu.

Konkludując, należy wskazać, że powódka nie zaferowała żadnych innych dowodów. Zatem wobec tego, że powódka nie udowodniła, aby została spełniona przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej w postaci poniesienia przez nią szkody materialnej - powódka nie udowodniła jej wysokości, a zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu tej przesłanki spoczywa na powódce, należało oddalić roszczenie powódki.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi art. 471§1k.c. a contrario.

#### **4. Koszty procesu.**

O kosztach procesu orzeczono na podstawie z art. 98§1 i 3 k.p.c. oraz §2 ust. 1 i 2, §4, §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002r., nr 163, poz. 1348 ze zm.). W skład zasądzonych kosztów procesu wchodzi wynagrodzenie adwokata (3 600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17zł).