

Sygn. akt I C 2153/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2020 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Korczak-Głowacz

Protokolant: stażysta Emilia Nowak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2020 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł.

przeciwko B. L.

o zapłatę

1. zasądza od B. L. na rzecz Miasta Ł. kwotę 3.196,20 zł (trzy tysiące sto dziewięćdziesiąt sześć złotych dwadzieścia groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od B. L. na rzecz Miasta Ł. kwotę 1.170,36 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt złotych trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu stosunkowej części kosztów procesu;
3. przyznaje na rzecz adw. A. F. prowadzącej Kancelarię Adwokacką przy ul. (...) w Ł. i nakazuje wypłacić z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 531,36 zł (pięćset trzydzieści jeden złotych trzydzieści sześć groszy) brutto tytułem stosunkowej części wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu;
4. zasądza od Miasta Ł. na rzecz B. L. kwotę 944,64 zł (dziewięćset czterdzieści cztery złote sześćdziesiąt cztery grosze) tytułem stosunkowej części wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu;
5. nakazuje pobrać od Miasta Ł. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 3.253 zł (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu stosunkowej części nieuiszczonych kosztów sądowych;
6. odstępuje od obciążenia powódki obowiązkiem zwrotu na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi stosunkowej części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 2153/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 marca 2017 roku Miasto Ł. wniosło o zasądzenie od B. L. kwoty 9.007,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 9.001,50 zł od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną w okresie od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r. z gruntu o powierzchni 102 m<sup>2</sup>, stanowiącego własność powoda, położonego w Ł. przy ul. (...) i ul. (...) bez numeru.

Strona powodowa wniosła nadto o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

(pozew k. 2-5)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 27 kwietnia 2017 roku pozwana została zobowiązana do zapłacenia na rzecz strony powodowej kwoty żądanej pozwem wraz z odsetkami, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniesienia w tym terminie sprzeciw.

(nakaz zapłaty k. 19)

W dniu 29 maja 2017 roku pozwana B. L. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa. Na uzasadnienie swego stanowiska wskazała, iż z uwagi na stan zdrowia nie korzysta z nieruchomości od grudnia 2014 r., zaś od marca 2015 r. wyłącznym posiadaczem spornej nieruchomości jest jej syn M. L., o czym poinformowana została strona powodowa.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 22)

Postanowieniem z dnia 31 maja 2020 r. Sąd ustanowił dla pozwanej pełnomocnika z urzędu.

(postanowienie k. 62)

W piśmie procesowym z dnia 28 sierpnia 2017 r. powód wyjaśnił, iż z uwagi na zadłużenie stanowiące wielokrotność miesięcznego czynszu, umowa dzierżawy zawarta z pozwaną w dniu 12 lipca 2011 r. została jej wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 marca 2013 r. Z uwagi na stan zdrowia pozwanej, a także podejmowane przez nią czynności mające na celu uregulowanie zadłużenia wobec Miasta Ł., Miasto na wniosek pozwanej kilkakrotnie przesuwało termin wydania nieruchomości ustalając ostateczny termin na dzień 10 maja 2016 r. Do wydania nieruchomości w tej dacie jednak nie doszło. Nadto strona powodowa wskazała, że na spornej nieruchomości znajduje się pawilon wybudowany przez pozwaną. Wyjaśniła, że pozwana zwracała się do Miasta Ł. o rozpatrzenie możliwości przejęcia tychże naniesień budowlanych za rozliczenie długów związanych z użytkowaniem nieruchomości, na co jednak Miasto nie wyraziło zgody powołując się na treść art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz na postanowienia umowy dzierżawy (§12 ust. 2 umowy). Ostatecznie strona powodowa zaprzeczyła również twierdzeniom pozwanej, iż sporny grunt nie jest w jej posiadaniu.

(pismo procesowe powoda k. 67-69)

W piśmie procesowym z dnia 4 września 2017 r. pełnomocnik pozwanej sprecyzował sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Podniósł zarzut braku legitymacji biernej pozwanej, a także zarzut potrącenia wiarygodności powoda z wiarygodnością pozwanej z tytułu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. Nadto na podstawie art. 194 k.p.c. pełnomocnik pozwanej wniósł o dopozwanie M. L., który, zdaniem pozwanej, faktycznie władał nieruchomością w okresie czasu objętym powództwem.

Pełnomocnik pozwanej wniósł także o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu, oświadczając, iż koszty te nie zostały pokryte w całości ani w części oraz o nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania z uwagi na jej sytuację zdrowotną i finansową.

(pismo k. 75-76a)

Postanowieniem z dnia 14 września 2017 r. Sąd oddalił wniosek pozwanej o zwolnienie od kosztów sądowych w całości.

(postanowienie k. 78)

W piśmie procesowym z dnia 16 października 2017 r. pełnomocnik strony powodowej podniósł, iż obiekt handlowy, zlokalizowany na spornej nieruchomości, nie jest obecnie użytkowany, nie jest w nim prowadzona działalność

gospodarcza, zaś pozwana jest nadal zobowiązana do realizacji względem powoda obowiązku, jakim jest przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu mowy dzierżawy. Odnosząc się do zarzutu potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanej z tytułu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość strona powodowa podniosła, iż zarzut ten nie został w ogóle sprecyzowany, a nadto jest on nieuzasadniony w świetle § 11 umowy dzierżawy, który stanowi, iż po wygaśnięciu lub rozwiązaniu mowy dzierżawy dzierżawca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia naniesień budowlanych lub innych urządzeń dokonanych przez niego na dzierżawionym gruncie.

(pismo procesowe k. 80-83)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 16 lutego 2018 r. Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopozwanie M. L..

(protokół rozprawy z dnia 16 lutego 2018 r. k. 124v.)

W piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2020 r. pełnomocnik pozwanej podtrzymał zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanej z tytułu nakładów poczynionych na przedmiotowa nieruchomość. Oświadczył, że nieruchomość została zwrócona powodce w dniu 4 czerwca 2020 r., zatem wierzytelność z tytułu nakładów stała się wymagalna. Jednocześnie wskazał, że pozwana złożyła powodce pisemne oświadczenie o potrąceniu przysługujących jej wierzytelności.

(pismo procesowe pozwanej k. 307)

W piśmie procesowym z dnia 13 lipca 2020 r. strona powodowa zakwestionowała roszczenie pozwanej o zwrot nakładów zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, podnosząc, iż zarzut potrącenia jest nieskuteczny. Powód zauważył, iż zgodnie z oświadczeniem pozwanej dokonała ona przeniesienia na M. L. prawa do poniesionych nakładów na dzierżawionej od Miasta nieruchomości.

(pismo procesowe powoda k. 337)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

### **Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi ustalił następujący stan faktyczny:**

Gmina Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 102 m<sup>2</sup>, będącą częścią działek gruntu o numerach 417/181 i 625, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(okoliczność bezsporna, nadto zeznania świadka A. D. k. 128v.)

B. L. od 1983 roku była dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości na podstawie kolejno zawieranych z powodem i jego poprzednikami prawnymi umów dzierżawy. Pozwana otrzymała pozwolenie na wybudowanie na działce pawilonu handlowego jako obiektu tymczasowego na okres 10 lat (zakres usług „warzywa-owoce”, które zostało przedłużone do 2005 r. W lipcu i sierpniu 1994 r. wydano na wniosek pozwanej również decyzję o pozwoleniu na rozbudowę istniejącego pawilonu handlowego. Pozwana w pawilonie prowadziła działalność gastronomiczną.

(okoliczności bezsporne, a także zeznania świadka A. D. k. 129, Decyzja Nr (...) k. 173, pismo (...) o przyjęciu do wiadomości zgłoszenia używania pawilonu handlowego jako obiektu tymczasowego k. 174, Decyzja k. 176-177, pismo Delegatury Urzędu Miasta Ł. dla (...) k. 181, Decyzja Nr (...) k. 183-184, Decyzja Nr (...) k. 185-186, Umowa dzierżawy Nr (...) k. 188, Aneks Nr (...) do umowy dzierżawy Nr (...) k. 190, Aneks Nr (...) do umowy dzierżawy Nr (...) k. 191-192, Aneks Nr (...) do umowy dzierżawy Nr (...) k. 193-194, Aneks Nr (...) do umowy dzierżawy Nr (...) k. 195-196, Umowa dzierżawy nr II.RK. (...) - (...) k. 199-201, Umowa dzierżawy nr II.RK. (...) - (...) k. 202-204)

Ostatnia umowa dzierżawy spornej nieruchomości została zawarta przez strony w dniu 12 lipca 2011 r. na czas określony od dnia 1 września 2011 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. W umowie tej strony postanowiły, iż dzierżawca będzie płacił wydzierżawiającemu miesięczny czynsz dzierżawny w wysokości – za tereny pod handel o powierzchni  $102 \text{ m}^2 \times 17,65 \text{ zł/m}^2 = 1.800,30 \text{ zł}$ . Stosownie do § 7 umowy dzierżawca nie mógł bez zgody wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie: 1. wznosić jakichkolwiek obiektów i naniesień, których rodzaj, charakter i powierzchnia byłyby sprzeczne z przeznaczeniem, tj. wykorzystaniem terenu pod handel; 2. poddzierżawiać, podnajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, 3. przenosić na rzecz osób trzecich prawa do naniesień budowlanych, dokonanych na dzierżawionym gruncie. Zgodnie z § 11 umowy po wygaśnięciu, bądź rozwiązaniu umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązuje się niezwłocznie: a) zwrócić przedmiot dzierżawy bez wezwania, w stanie nie pogorszonym, b) z zastrzeżeniem § 12 ust. 2 umowy, usunąć naniesienia budowlane i inne urządzenia dokonane przez dzierżawcę na dzierżawionym gruncie. Stosownie natomiast do § 12 umowy, w przypadku uchylania się dzierżawcy od obowiązku określonego w § 11 umowy, wydzierżawiający może dokonać usunięcia naniesień i doprowadzenia terenu do stanu poprzedniego na koszt dzierżawcy; w przypadku naniesień budowlanych lub innych urządzeń trwale i nietrwale połączonych z gruntem oraz ulepszających przedmiot dzierżawy dokonanych przez dzierżawcę na dzierżawionym gruncie za pisemnym zezwoleniem wydzierżawiającego, wydzierżawiający, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, ma prawo **według swego wyboru** zatrzymać naniesienia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo zażądać przywrócenia przedmiotu do stanu poprzedniego.

(kserokopia umowy dzierżawy k. 70-72)

W maju 2013 r. Miasto Ł. wypowiedziało B. L. umowę dzierżawy nieruchomości przy ulicy (...) z powodu notorycznych zaległości w uiszczaniu opłat za dzierżawę.

(okoliczność bezsporna, a także zeznania świadka A. D. k. 129 )

Mimo utraty tytułu prawnego do dysponowania sporną nieruchomością, B. L. do grudnia 2014 r. prowadziła na nieruchomości działalność gastronomiczną. Pozwana zwracała się do powoda z prośbą o odroczenie terminu zwrotu nieruchomości.

Z uwagi na to, że w budynku usytuowanym na spornej nieruchomości nadal znajdowało się wyposażenie, mąż pozwanej – L. L. (2) oraz jej syn – M. L. doszli do wniosku, że nie będą się pozbywali przedmiotowego lokalu oraz, że lokal ten spróbują podnająć, żeby wygenerować dochód potrzebny na spłatę zaległości wobec Miasta Ł..

(zeznania świadka L. L. (2) – k. 134v.-135, zeznania świadka A. D. k. 129)

Powódka zwracała się do pozwanej kilkakrotnie o usunięcie naniesień na nieruchomości w postaci pawilonu handlowo – gastronomicznego wybudowanego na przedmiotowej nieruchomości oraz wydanie tej nieruchomości. Naniesienia dokonane przez pozwaną na przedmiotowym gruncie są stare, 30-letnie i z założenia miały charakter tymczasowy. Miasto nie było zainteresowane przejęciem tych naniesień, bo musiałoby samo organizować ich rozbiórkę.

Pozwana nie wydała nieruchomości w terminach wyznaczonych przez powódkę. (zeznania świadka A. D. k. 129)

W dniu 7 grudnia 2014 r. B. L. przeszła udar, na skutek którego jest osobą o znacznym stopniu niepełnosprawności.

(kserokopia orzeczenia k. 31, k. 133, zaświadczenie k. 32, karta informacyjna k. 96-97, zeznania świadka L. L. (2) k. 134v.-135)

Od marca 2015 roku M. L. – syn pozwanej - prowadził na nieruchomości przy ulicy (...) działalność gospodarczą, o czym B. L. informowała w piśmie z dnia 15 czerwca 2016 r. Urząd Miasta Ł.. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej M. L. korzystał z rzeczy pozostawionych przez pozwaną. Według pozwanej, jej syn wszedł w posiadanie

pawilonu podstępnie, wyłudając od męża B. L. – L. L. (2) – klucze pod pozorem okazania pomieszczeń osobie chętnej do ich kupna. Działalność gospodarczą na przedmiotowej nieruchomości M. L. prowadził bez zgody pozwanej.

(kserokopia pisma k. 74 , zeznania świadka L. L. (2) k. 135 )

W styczniu 2016 roku B. L. zawarła z M. L. umowę cesji praw do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru i nakładów poczynionych na tą nieruchomość w postaci pawilonu handlowo-gastronomicznego.

( zeznania świadka L. L. (2) k. 135)

W kwietniu 2016 r. M. L. wystąpił do Miasta Ł. z wnioskiem o zawarcie z nim umowy przez Miasto Ł.. Uzyskał pisemną decyzję odmowną.

( zeznania świadka A. D. k. 129.)

Również w kwietniu 2016 r. pozwana zwracała się do powoda z propozycją odpłatnego przejęcia przez Gminę M. Ł. na własność nakładów budowlanych na przedmiotowej nieruchomości w postaci pawilonu celem rozliczenia zadłużenia z tytułu czynszu.

(kserokopia pisma k. 73)

Pismem z dnia 5 kwietnia 2016 r., doręczonym pozwanej w dniu 10 kwietnia 2016 r., powódka ustaliła opłatę za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru oznaczonej w obrębie geodezyjnym G-27 jako część działek gruntu numer (...), objętych księgą wieczystą numer (...) bez wymaganego zezwolenia za okres od 1 listopada 2015 r. do 31 marca 2016 r. na kwotę 9.001,50 zł i wezwała do jej uiszczenia w terminie do dnia 10 maja 2016 r. Jednocześnie strona powodowa ponownie i ostatecznie wezwała pozwaną do uporządkowania nieruchomości i jej wydania, wyznaczając termin protokolarnego wydania nieruchomości na dzień 10 maja 2016 r.

(pismo k. 7, potwierdzenie odbioru przesyłki k. 7v.).

Pismem z dnia 22 czerwca 2016 r. Miasto Ł. wezwało B. L. do zapłaty kwoty 9.081,93 zł w terminie 7 dni.

(wezwanie do zapłaty (monit) k. 11)

W dniu 28 września 2016 r. Miasto Ł. dokonało rozliczenia zadłużenia pozwanej z tytułu bezumownego korzystania z gruntu przy ulicy (...) bez numeru na kwotę 9.001,50 zł tytułem należności głównej oraz 243,41 zł tytułem odsetek za 141 dni zwłoki.

(rozliczenie k. 8)

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2017 r. wydanym w sprawie II C 503/16 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi nakazał pozwanym B. L. i M. L. aby opuścili i opróżnili z należących do nich rzeczy oraz wydali na rzecz Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) bez numeru, o powierzchni 102 m<sup>2</sup>, zabudowaną pawilonem handlowym, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) w terminie 2 tygodni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

(wyrok z uzasadnieniem k. 115-119v.)

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z działki gruntu o powierzchni 102m<sup>2</sup>, będącej częścią nieruchomości przy ulicy (...) bez numeru, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer (...), w okresie od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r. roku wynosi 3.190 zł.

(opinia biegłego z załącznikami k. 258-296v., pisemna opinia uzupełniająca k. 342-343)

Wydanie przedmiotowej nieruchomości stronie powodowej nastąpiło ostatecznie w dniu 4 czerwca 2020 r.

(okoliczność bezsporna)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na zeznaniach świadków A. D. i L. L. (2) oraz na dokumentach i kserokopiach dokumentów załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Sąd dał wiarę załączonym do akt sprawy dokumentom, gdyż ich prawdziwość i wiarygodność w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału nie nasuwa żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Sąd pominął zeznania świadków A. M. i G. G., albowiem świadkowie nie przedstawili żadnych istotnych informacji dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Jedynie świadek A. M. potwierdziła, że wraz z pozwaną wznosiła na spornym gruncie pawilon handlowy. Okoliczność ta jednak w niniejszej sprawie nie była sporna.

W rozpoznawanej sprawie bezsporny był fakt zawarcia przez pozwaną B. L. umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru oznaczonej w obrębie geodezyjnym G-27 jako część działek numer (...). Bezsporne było także to, że strona powodowa wypowiedziała powyższą umowę w maju 2013 roku, zaś pozwana w okresie czasu, którego dotyczyło roszczenie pozwu, nie dokonała zwrotu przedmiotowej nieruchomości.

Oddaleniu podlegały wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych neurologa i psychiatry na okoliczność stanu zdrowia pozwanej wykluczającego samodzielne funkcjonowanie i posiadanie przedmiotowej nieruchomości w okresie objętym powództwem. Stan zdrowia pozwanej będący skutkiem udaru, jakiego doznała w grudniu 2014 r. nie budzi w niniejszej sprawie żadnych wątpliwości. Z tych też względów wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii powyższych biegłych, jako zmierzające jedynie do przedłożenia postępowania i zwiększenia jego kosztów, a także jako całkowicie nieprzydatne dla rozstrzygnięcia należało oddalić.

Pominięciu podlegał również wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nakładów poczynionych na nieruchomości powódki. W ocenie Sądu dowód ten również był nieprzydatny dla rozstrzygnięcia, albowiem zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanej z tytułu zwrotu wartości nakładów poczynionych przez nią na spornej nieruchomości nie został zgłoszony skutecznie i nie był uzasadniony – o czym szerzej będzie mowa w części uzasadnienia poświęconej rozważaniom prawnym. Z tego też względu niecelowe było ustalanie przy pomocy biegłego wartości naniesień pozwanej uczynionych na spornej nieruchomości.

W toku postępowania pozwana wносиła o dopozwanie jej syna M. L., który zdaniem pozwanej, posiada wyłącznie legitymację bierną w przedmiotowej sprawie. Strona powodowa sama z powyższą inicjatywą nie występowała, a nadto do wniosku tego się nie przyłączyła i pozostawiła go do uznania Sądu. Zważyć należy, iż stosownie do art. 194 § 1 k.p.c. jeżeli okaże się, że powództwo nie zostało wniesione przeciwko osobie, która powinna być w sprawie stroną pozwaną, sąd na wniosek powoda lub pozwanego wezwie tę osobę do wzięcia udziału w sprawie. Zgodnie zaś z § 3 powołanego przepisu ustawy w przypadku jeżeli okaże się, że powództwo o to samo roszczenie może być wytoczone przeciwko innym jeszcze osobom, które nie występują w sprawie w charakterze pozwanych, sąd na wniosek powoda może wezwać te osoby do wzięcia udziału w sprawie. Pozwana nie sprecyzowała w oparciu, o który z wskazanych wyżej paragrafów domagała się dopozwania jej syna M. L. - § 1 czy też § 3. Skoro jednak podnosiła zarzut braku swojej legitymacji biernej wnioskować należy, iż w jej przekonaniu powództwo nie zostało wniesione przeciwko osobie, która powinna być w sprawie stroną pozwaną, a zatem wniosek ten opierała na treści art. 194 § 1 k.p.c. Przepis ten daje wprawdzie uprawnienie obu stronom do wystąpienia z powyższym wnioskiem. W ocenie Sądu, mimo iż w treści tego przepisu zawarte jest sformułowanie „sąd wezwie”, to jednak żądanie pozwanego dopozwania innych jeszcze osób nie jest dla Sądu wiążące i każdorazowo podlega ocenie pod kątem celowości i zasadności takiego wezwania. Zważyć należy, iż dysponentem roszczenia jest wyłącznie powód i to do jego decyzji zasadniczo należy dobór osób pozwanych.

W niniejszej sprawie strona powodowa jako osobę pozwaną wskazała jedynie B. L., co więcej w toku postępowania nie widziała także konieczności wzywania innych osób po stronie pozwanej i do wniosku B. L. się nie przyłączyła. W konsekwencji, w ocenie Sądu, który na etapie sprawy, na jakim nastąpiło złożenie przez pozwaną wniosku w trybie art. 194 k.p.c. mógł już – w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy i twierdzenia stron - dokonać wstępnej przynajmniej oceny zasadności roszczenia powoda kierowanego wobec pozwanej, wzywając kolejnego pozwanego do udziału w sprawie wobec braku jakiejkolwiek inicjatywy w tym zakresie po stronie powoda nie było zasadne. Z tych też względów wniosek ten podlegał oddaleniu.

W toku postępowania sporządzone zostały opinie przez dwóch biegłych z zakresu czynszów – biegłego J. K. (1) i biegłą K. P. (1). Opinia biegłego J. K., mimo jej wielokrotnego uzupełnienia, pozostała opinią niejasną, nierzetelną i konsekwentnie kwestionowaną przez strony. Biegły w sposób nieuprawniony i wbrew określonej tezie dowodowej sporządził opinię wariantową przyjmując samodzielnie i w sposób dowolny założenia, które legły u podstaw sformułowanych wniosków. W szczególności niezrozumiałe jest dokonane przez biegłego ustalenie wysokości czynszu należnego powodowi przy założeniu, że teren przy ul. (...) zostałby wydzierżawiony na parking.

W przeciwieństwie do biegłego J. K. biegła K. P. sporządziła opinię czytelną, rzetelną, jasną i zrozumiałą, a w szczególności dostrzegła, czego nie uczynił biegły J. K., iż nakłady dokonane na przedmiotowym gruncie są własnością dzierżawcy – co wprost wynika z zapisów umowy dzierżawy zawartej między stronami. Dokonując powyższego spostrzeżenia biegła w sposób całkowicie prawidłowy uznała, że naniesienia w postaci budynku handlowo – usługowego powinny pozostać poza zakresem opinii, z uwagi na fakt, iż nie stanowią one własności powoda. Uwzględnienie tychże nakładów jako czynnika generującego dochód doprowadziłoby do tego, że wydzierżawiający uzyskałby dochody z rzeczy niestanowiącej jego własności i to w sytuacji, gdy zażądał usunięcia tych naniesień przez dzierżawcę.

Opinia biegłej została nadto sporządzona przy uwzględnieniu wymaganych prawem przepisów i po wszechstronnym i dokładnym zapoznaniu się z aktami sprawy, a także po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości. Należy także zauważyć, iż biegła posiada szeroką wiedzę na temat stanu faktycznego niniejszej sprawy z racji tego, iż wcześniej zapoznawała się z aktami i opiniowała w sprawach dotyczących tych samych stron, a jedynie innego zakresu czasowego roszczenia.

Biegła w swojej uzupełniającej opinii pisemnej ustosunkowała się do zastrzeżeń podniesionych przez pełnomocników stron, wyjaśniając w szczególności w sposób w pełni zrozumiały przyczyny, dla których do porównania przyjęła inne nieruchomości o powierzchni od 500 m<sup>2</sup> do 2.000 m<sup>2</sup>, a nie zaś o powierzchni zajętej pod pawilon, tj. 102 m<sup>2</sup>.

Zważyć należy, iż po ustosunkowaniu się przez biegłą do zarzutów pełnomocnika powoda, żadna ze stron nie wniosła już o dalsze uzupełnianie opinii.

W konkluzji należało uznać, iż opinia ta stanowiła pełnowartościowy dowód w niniejszej sprawie.

### **Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zważył, co następuje:**

Powództwo jest zasadne jedynie częściowo, w pozostałym zakresie podlegało ono oddaleniu.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła od pozwanej B. L. kwoty 9.007,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty 9.001,50 zł od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 102 m<sup>2</sup>, będącą częścią działek gruntu o numerach 417/181 i 625, dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer (...) za okres od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r., a więc za 5 miesięcy.

Pozwana B. L. nie uznała powództwa, wnosząc o jego oddalenie, a także podnosząc zarzut braku legitymacji biernej oraz zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanej z tytułu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zarzutu braku legitymacji biernej pozwanej jako do najdalej idącego. Zarzut ten w ocenie Sądu okazał się całkowicie chybiony.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów 695-707 k.c.

Przepis art. 673 § 3 k.c., traktujący o możliwości wypowiedzenia najmu, stanowi, że wypowiedzieć można najem zawarty na czas nieoznaczony, zaś w przypadku najmu na czas oznaczony, tylko w wypadkach określonych w umowie.

W niniejsze sprawie Gmina Ł. skutecznie wypowiedziała B. L. umowę dzierżawy z uwagi na zaprzestanie uiszczania opłat za dzierżawę nieruchomości. Wypowiedzenie umowy nastąpiło z dniem 21 maja 2013 r., co nie było okolicznością kwestionowaną w toku postępowania. Od tego momentu pozwana B. L. utraciła tytuł prawny do nieruchomości. Nie wydała jej jednak powodowi i w dalszym ciągu prowadziła w niej działalność gospodarczą.

Zgodnie z treścią art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Jak już wskazano, pozwana B. L., pomimo wypowiedzenia umowy dzierżawy, nie zwróciła jej przedmiotu stronie powodowej i nadal prowadziła na spornym terenie działalność gospodarczą licząc na uzyskanie dochodu, który umożliwi jej spłatę zaległości z tytułu czynszu. Co więcej, od marca 2015 r. na nieruchomości tej działalność gospodarczą prowadził syn pozwanej M. L. za jej przyzwoleniem, a zatem na podstawie ustnej umowy użyczenia, ewentualnie poddzierżawy. Zwrócić należy też uwagę na to, że do prowadzenia tej działalności wykorzystywał rzeczy zgromadzone przez matkę. Wprawdzie pozwana podnosiła, że jej syn w posiadanie przedmiotowej nieruchomości wszedł podstępnie i wbrew jej woli, a także bez jej zgody. Podkreślenia wymaga jednak fakt, iż pozwana, pomimo tych twierdzeń, nie zrobiła nic aby takiemu wykorzystaniu spornej nieruchomości przez jej syna się przeciwstawić i doprowadzić do usunięcia M. L. z terenu tej nieruchomości, a zatem uprawnione jest stwierdzenie, że w sposób milczący zaakceptowała taki sposób wykorzystywania przedmiotowej nieruchomości przez jej syna. W niniejszej sprawie istotne jest także to, że B. L. począwszy od maja 2013 r. nie była w ogóle uprawniona do dysponowania nieruchomością, a w szczególności do oddawania tej nieruchomości we władanie osobom trzecim. Z powyższych ustaleń wynika, że B. L. użyczyła nieruchomość swojemu synowi już po tym, jak umowa dzierżawy została jej skutecznie wypowiedziana. Nawet jednak, gdyby ta umowa nadal trwała, to i tak pozwanej nie przysługiwało uprawnienie do takiego zadysponowania przedmiotową nieruchomością. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 698 § 1 k.c. bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej. Tożsame postanowienie zawarte było w § 7 pkt 2 umowy dzierżawy z lipca 2011 r.

W świetle przywołanych okoliczności strona powodowa jest uprawniona do żądania od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z jego własności.

Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza samoistnego w złej wierze. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. mieści w sobie elementy roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach. W szczególności roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, Nr 9, poz. 171, jak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972, III CZP



22/72, OSNCP 1972, Nr 12, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44 oraz z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05, OSNC 2006, Nr 10, poz. 169). Roszczenie to zmierza także do kompensacji kosztów np. publicznoprawnych ponoszonych przez właściciela (użytkownika wieczystego) na rzecz, z której nie mógł korzystać, czy kosztów poniesionych na możliwość korzystania z innej rzeczy tego samego rodzaju. Możliwość dochodzenia przez właściciela rzeczy roszczenia uzupełniającego obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również niewątpliwie funkcję prewencyjną w tym znaczeniu, że sama perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. O takiej funkcji omawianego roszczenia świadczy jednoznacznie to, że prawo dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel (użytkownik wieczysty) poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść z tego tytułu, że cudzą rzecz posiadał. Jednak o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe (przeciętne) za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, zasada prawna - OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, Nr 6, poz. 91 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03 oraz z dnia 19 października 2011 r., II CSK 80/11, niepubl). Podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powodce, w przedmiotowej sprawie mogły być także dochody, jakie powódka mogłaby osiągnąć gdyby wykorzystwała nieruchomości z uwzględnieniem faktycznego i prawnego przeznaczenia danej nieruchomości będącej w posiadaniu pozwanej, których ustalenie (wysokość dochodów) wymagało wiadomości specjalnych (wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 4 września 2014 r., sygn. akt III Ca 559/14).

Wynagrodzenie za okres bezumownego korzystania z nieruchomości powinno być ustalane każdorazowo stosownie do okoliczności konkretnego przypadku - z uwzględnieniem charakteru i trwałości obciążenia oraz jego uciążliwości. Wynagrodzenie to następnie powinno podlegać weryfikacji przez stopień ingerencji w uprawnienia właścicielskie (ograniczenie korzystania z nieruchomości) oceniany z kolei przez pryzmat przeznaczenia nieruchomości i okoliczności faktycznych wskazujących na rzeczywiste wykorzystywanie lub możliwość wykorzystywania nieruchomości przez właściciela (np. z uwzględnieniem stan technicznego budynku). Wynagrodzenie takie w ocenie Sądu, obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego, a o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

Podkreśla się także, że zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy posiadacz odniósł jakąś korzyść. Ponadto, przyjmuje się, że w przypadku roszczenia uzupełniającego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, jako nie stanowiącego stricte roszczenia odszkodowawczego, nie jest konieczne wykazanie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej - to jest powstania szkody w majątku właściciela rzeczy, działania posiadacza mającego charakter czynu niedozwolonego oraz istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy czynem niedozwolonym a powstałą na skutek tego szkodą.

Wynagrodzenie to jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł z tego tytułu jakąkolwiek szkodę oraz od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2008 roku, IV CSK 529/07; Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 28 sierpnia 2009 roku, VI ACa 157/09).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należało wskazać, iż pozwana B. L. w okresie od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 marca 2016 r. nie posiadała tytułu prawnego do użytkowania przedmiotowej nieruchomości, nie zawarła bowiem ze stroną powodową kolejnej umowy dzierżawy, zaś obowiązująca od roku 2011 umowa została jej skutecznie wypowiedziana w 2013 r. Mimo tych okoliczności pozwana nie wydała powodce przedmiotu umowy dzierżawy, a wręcz przeciwnie, w sposób nieuprawniony próbowała nim dysponować. Nadto na rzeczowej nieruchomości pozostały ruchomości pozwanej, które do prowadzenia własnej działalności i za przyzwoleniem pozwanej, wykorzystywał w dalszym ciągu jej syn. W okresie objętym pozwem B. L. pozostawała zatem

posiadaczem zależnym nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w złej wierze. Dla takiej oceny wykonywania posiadania przez pozwaną bez znaczenia pozostaje jej stan zdrowia, a także to, że na skutek przebytego w grudniu 2014 r. udaru nie była już w stanie efektywnie korzystać ze spornej nieruchomości i prowadzić na niej własnej działalności gospodarczej. Jak ustalono, pozwana nie wydała i nie udostępniła powodowi rzeczonyj nieruchomości. Nadal to ona zatem sprawowała nad tą nieruchomością władztwo jako posiadacz i to niezależnie od tego, czy faktycznie z tej nieruchomości korzystała, czy też wydała ją do korzystania osobom trzecim.

Powyżej wskazane dowody wzmruszyły domniemanie dobrej wiary posiadacza przewidziane w art. 7 k.c. W rezultacie, powód był uprawniony do żądania od pozwanej zapłaty za korzystanie z nieruchomości w okresie objętym pozwem. Wysokość należnego stronie powodowej odszkodowania została wyliczona w oparciu o opinię biegłego do spraw szacunku nieruchomości. Z tym jednak zastrzeżeniem, że wynagrodzenie należne stronie powodowej zostało wyliczone przy uwzględnieniu niezabudowanego charakteru nieruchomości. W sprawie bezsporne jest bowiem, iż B. L. wydzierżawiła niezabudowany grunt, na którym wybudowała, zgodnie z pozwoleniem, tymczasowy obiekt, który stanowi jej własność. Nakłady dokonane na przedmiotowym gruncie są własnością dzierżawcy. Wyzierżawiający po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy ma prawo według swojego wyboru zatrzymać naniesienia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub żądać przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego. Gdyby biegła w wydanej opinii uwzględniła istniejące na nieruchomości naniesienia jako czynnik generujący dochód, wydzierżawiający w sposób nieuprawniony przypisany zostałby do dochodów z rzeczy nie stanowiącej jego własności. Zgodnie z pełnowartościową opinią biegłego wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 1 listopada 2015 r. do dnia 31 marca 2015 r., wyraża się kwotą 3.190 zł. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził w punkcie 1 sentencji, na rzecz Miasta Ł. od pozwanej B. L. kwotę 3.196,20 zł (tj. 3.190 zł + 6,20 zł stanowiące koszt monitu), oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako nieuzasadnione.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym to przepisem jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Ze zwłoką, a więc kwalifikowaną postacią opóźnienia mamy do czynienia, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia w terminie, a opóźnienie w spełnieniu świadczenia jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (art. 476 k.c.). Dłużnik opóźnia się z wykonaniem zobowiązania, jeżeli świadczenie możliwe do spełnienia i wymagalne nie zostaje zrealizowane w czasie właściwym, (czyli w oznaczonym terminie, a gdy termin nie został oznaczony, niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela), a dłużnik nie był uprawniony do wstrzymania się ze świadczeniem (por. art. 461 § 1, art. 463, 465 § 3, art. 488 § 2, art. 490 § 1 k.c.). Na dzień wniesienia pozwu pozwana pozostawała w zwłóce z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości, które ma charakter świadczenia okresowego, płatnego miesięcznie tak jak dotychczasowy czynsz. Pozwana odebrała w dniu 10 kwietnia 2016 r., pismo strony powodowej datowane na dzień 5 kwietnia 2016 r., którym została wezwana do uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości do dnia 10 maja 2016 r. Dlatego też Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie, zgodnie z żądaniem pozwu, tj. o dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty.

W dalszej kolejności odnieść się należy do podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnością pozwanej z tytułu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. Już w tym miejscu stwierdzić należy, iż zarzut ten okazał się chybiony.

Przede wszystkim podnieść należy, iż rozpatrzenie procesowego zarzutu potrącenia wymaga wcześniejszego złożenia przez wierzyciela pisemnego oświadczenia o potrąceniu stronie powodowej w znaczeniu materialnoprawnym. B. L. wprawdzie w piśmie z dnia 10 czerwca 2020 r. oświadczyła, że złożyła powódce takie pisemne oświadczenie o potrąceniu przysługujących jej wierzytelności, jednakże do zakończenia postępowania oświadczenia tego nie przedstawiła i nie złożyła go wraz z dowodem jego skutecznego doręczenia stronie powodowej do akt sprawy. Należy wskazać, że powód otrzymania takiego oświadczenia nie potwierdził.

Brak przedstawienia powyższego dokumentu uniemożliwia chociażby ocenę, jaką wierzytelność, w jakiej wysokości i od kiedy wymagalną przedstawiła pozwana stronie powodowej do potrącenia.

Nadto pełnomocnik pozwanej nie wykazał, że był w ogóle upoważniony do złożenia przedmiotowego oświadczenia w znaczeniu materialnoprawnym stronie powodowej w imieniu pozwanej. Umocowanie pełnomocnika pozwanej w niniejszej sprawie do takiego reprezentowania pozwanej go nie upoważniało.

Należy także podkreślić, iż powyższy zarzut potrącenia nie nadawał się do uwzględnienia także z tego względu, iż nie został w ogóle sprecyzowany. Pozwana jedynie ogólnie podnosiła, że wnosi o potrącenie przysługujących jej wierzytelności z wierzytelnością strony powodowej. Na żadnym etapie sprawy nie sprecyzowała jednak tego zarzutu poprzez wskazanie konkretnej **kwoty** jakiej potrącenia się domaga, a tym bardziej poprzez wskazanie daty wymagalności tego roszczenia. Zarzut ten, jako podniesiony w sposób bardzo ogólny i całkowicie niesprecyzowany nie mógł podlegać uwzględnieniu.

Zwrócić należy także uwagę na to, iż w świetle przepisów kodeksu cywilnego dzierżawca, który dokonał nakładów na wydzierżawioną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów normujących rozliczenia między właścicielem, a posiadaczem rzeczy z tytułu nakładów poczynionych przez posiadacza, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek dzierżawy, a także z mocy art. 694 k.c., odpowiednich przepisów o najmie. Roszczenie samoistnego posiadacza o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładu. W odniesieniu do nakładów koniecznych, roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, a roszczenie o zwrot innych nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Stanowisko to analogicznie należy zastosować przy ocenie powstania i wymagalności roszczeń dzierżawcy przeciwko właścicielowi z tytułu nakładów koniecznych na dzierżawioną nieruchomość (w yrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 czerwca 2008 r. V CSK 28/08 OSG 2009 nr 9, poz. 63, str. 25.). Samo roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości nakładów ulepszających staje się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. Stanowisko w tym zakresie jest mocno ugruntowane zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i Sądów Powszechnych (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 30/13, wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 08-07-2010 II CSK 85/10 Legalis, wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 07-05-2008 II CSK 12/08 Legalis, wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 30-05-2007 IV CSK 71/07 Legalis, wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 26-01-2006 V CK 405/04 Legalis, wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 23-03-2017 V CSK 465/16). Zatem w świetle art. 676 k.c. roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego **prawa wyboru** określonego w tym przepisie (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Wspomniane prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.). Należy przy tym podkreślić, że roszczenie o zwrot wartości tzw. nakładów ulepszających (art. 676 k.c.) nie ma jednak charakteru odszkodowawczego ani quasi-odszkodowawczego (kompensacyjnego). Chodzi w nim bowiem jedynie o zapłatę byłemu dzierżawcy za pozostawione ulepszenia przedmiotu dzierżawcy po zakończeniu dzierżawy.

W niniejszej sprawie wprawdzie pozwana, zgodnie z jej twierdzeniami zawartymi w piśmie procesowym z dnia 10 czerwca 2020 r., dokonała ostatecznie w dniu 4 czerwca 2020 r. zwrotu spornej nieruchomości powodce. Jedynie na marginesie można zauważyć, iż zarówno twierdzenia pozwanej o złożeniu powodowi pisemnego zarzutu potrącenia, jak i ostateczne (po ponad 7 latach od wypowiedzenia umowy dzierżawy) wydanie spornej nieruchomości nastąpiło jedynie na potrzeby niniejszego postępowania i w związku z jej przebiegiem, a także po zapoznaniu się z uzasadnieniem Sądu sporządzonym w innej sprawie (II C 439/17), dotyczącej zbliżonego stanu faktycznego – różnica dotyczy jedynie okresu, za jaki powód dochodzi odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Mimo dokonania zwrotu spornej nieruchomości, pozwanej nie przysługuje roszczenie o zwrot kosztów naniesień albowiem powód, korzystając z prawa wyboru, zażądał ich usunięcia. Jak ustalono powód w niniejszej sprawie nie skorzystał z możliwości wynikającej z umowy dzierżawy i nie zatrzymał naniesień za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. Takie prawo wyboru przysługiwało mu zarówno w świetle art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c., jak i w oparciu o postanowienia § 12 pkt 2 umowy dzierżawy. Strona powodowa wielokrotnie w pismach podnosiła, iż nie skorzystała z prawa do zatrzymania naniesień (które zgodnie z decyzjami o pozwoleniu na

budowę miały mieć charakter jedynie tymczasowy) za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości oraz, że pozwana nadal jest zobowiązana do realizacji względem powoda obowiązku, jakim jest przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego po zakończeniu umowy dzierżawy. W tym stanie rzeczy powód nie jest zobowiązany wobec pozwanej do zapłaty kwoty stanowiącej równowartość naniesień. To zaś przesądza o nieskuteczności podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia.

Ostatecznie zasygnalizować należy, iż pozwana B. L. zawierając z M. L. umowę użyczenia w styczniu 2016 roku, dokonała cesji praw do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru i nakładów poczynionych na tą nieruchomość w postaci pawilonu handlowo-gastronomicznego na rzecz swojego syna M. L.. Tym samym wątpliwe jest, czy to jej nadal przysługują roszczenia pozostające w związku z naniesieniami na spornej nieruchomości, do których to naniesień prawa scedowała na syna.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd.1 k.p.c. rozliczając je stosunkowo. Powódka żądała kwoty 9.007,70 zł, natomiast zasądzona kwota 3.196,20 zł stanowi jedynie około 36 % roszczenia. Łączne koszty procesu poniesione przez stronę powodową wyniosły 3.251 zł. Złożyły się na nie: opłata od pozwu w kwocie 451 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.800 zł (ustalone zgodnie z § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.), oraz zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.000 zł. Wobec powyższego, zasądzona w punkcie 2 wyroku, od pozwanej na rzecz strony powodowej tytułem zwrotu kosztów procesu kwota 1.170,36 zł uwzględnia procent, w jakim powódka wygrała sprawę, koszty poniesione w toku procesu i stanowi różnicę między kosztami należnymi, a poniesionymi.

Pozwana wnosila w toku procesu o nieobciążanie jej kosztami postępowania należnymi stronie przeciwnej. Sąd nie znalazł jednak podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie art. 102 k.p.c. W powołanym przepisie ustawodawca odwołuje się do pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”. Takie sformułowanie wprawdzie nie jest klauzulą generalną, jednak opiera się na zwrocie niedookreślonym, który może odsyłać również do argumentów natury aksjologicznej. Regulacja ta znajdzie zastosowanie w wyjątkowych sytuacjach, gdy z uwagi na okoliczności konkretnej sprawy, zastosowanie reguł ogólnych dotyczących zwrotu kosztu procesu byłoby nieuzasadnione. Podkreślić należy, że zastosowanie przez sąd art. 102 k.p.c. powinno być bowiem oceniane w całokształcie okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowych zasad decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do kręgu tych okoliczności należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (sytuacji życiowej) stron. Okoliczności te powinny być nadto oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974 roku, II CZ 223/73, Lex nr 7379). Regulacja art. 102 k.p.c. jest odstępstwem od generalnej zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Nie konkretyzuje on pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1973 roku, II CZ 210/73, LEX nr 7366). Sposób skorzystania z przepisu art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i do jego oceny należy przesądzenie, czy wystąpił szczególnie uzasadniony wypadek, który uzasadnia odstępstwo, a jeśli tak to, w jakim zakresie, od generalnej zasady obciążenia kosztami procesu strony przegrywającej spór (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2006 r., III CK 221/05).

W niniejszej sprawie nie sposób nie dostrzec, iż to wyłącznie postępowanie powódki, która przez wiele, gdyż ponad 7 lat, uchylała się od obowiązku zwrotu stronie powodowej spornej nieruchomości po wypowiedzeniu przez powoda umowy dzierżawy, przyczyniło się do wygenerowania znacznych kosztów postępowania (w tej oraz w innych toczących się przeciwko niej sprawach). Swoim postępowaniem pozbawiła stronę powodową możliwości czerpania korzyści z tego gruntu poprzez jego dalsze wydzierżawienie, bądź sprzedaż, co było podnoszone przez powoda. Jednocześnie to postępowanie pozwanej zmusiło stronę powodową do wytaczania kolejnych powództw przeciwko pozwanej o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, a także o eksmisję oraz do ponoszenia kosztów tych postępowań w postaci opłat sądowych, wynagrodzenia pełnomocnika oraz zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłych za sporządzanie opinii

do kolejnych spraw. W tej sytuacji pozwana winna była się liczyć z kosztami powstałymi w kolejnych wytaczanych przeciwko niej sprawach. Jednocześnie zauważyć należy, iż pozwana z całym powodzeniem mogła doprowadzić do wydania spornej nieruchomości zdecydowanie wcześniej aniżeli po upływie 7 lat, skoro od kilku lat z nieruchomości tej już nie korzystała i nie prowadziła na niej działalności gospodarczej. Tym samym zapobiegłaby dalszemu narastaniu zaległości z tytułu bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości i zwolniła powoda z konieczności wytaczania kolejnych powództw o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

W świetle powyższych okoliczności sama trudna sytuacja majątkowa i zdrowotna pozwanej nie uzasadnia odstąpienia przez Sąd od ogólnych reguł związanych z rozliczeniem kosztów, a tym samym zastosowania dobrodziejstwa przewidzianego dyspozycją art. 102 k.p.c.

O kosztach pomocy prawnej udzielonej pozwanej przez pełnomocnika ustanowionego z urzędu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1184) i § 4 ust. 1-3, § 8 rozporządzenia MS z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2016 r., poz. 1715). Pozwana wygrała sprawę w 64%, w tej bowiem części roszczenie powódki nie zostało uwzględnione, wobec czego koszty nieopłaconej pomocy prawnej w tej części nie mogły zostać pokryte przez Skarb Państwa. W tej konfiguracji procesowej stanowią one szczególną postać kosztów procesu podlegających zasądzeniu od strony przegrywającej na rzecz strony wygrywającej spór. Koszty nieopłaconej pomocy prawnej należy podwyższyć o stawkę podatku VAT, ponieważ każdorazowo pozostają one kosztami należnymi pełnomocnikowi z urzędu (por. postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 2010 r., II Cz 25/10, niepubl.; postanowienie SN dnia 8 grudnia 2010 r., V Cz 84/10, LEX, a także postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 marca 2011 r., I ACz 311/11, niepubl.). Brak uwzględnienia podatku VAT przez Sąd uniemożliwił pełnomocnikowi prawidłowe rozliczenie kosztów usługi oraz ich wyegzekwowanie w trybie art. 122 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 kwietnia 2018 r., I ACz 383/18, LEX).

W niniejszej sprawie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej z urzędu wyniosło 1.200 zł + 23% Vat, tj. 1.476 zł. Skoro strona reprezentowana przez pełnomocnika z urzędu wygrała sprawę w 64%, to w tej części koszty te należało zasądzić od strony powodowej na rzecz pozwanej, tj. kwotę 944,64 zł. W pozostałym natomiast zakresie, tj. w kwocie 531,36 zł, koszty te podlegały przyznaniu i wypłaceniu z funduszy Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.