

Sygn. akt I C 619/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2019 r.

Sąd Rejonowy w Sanoku I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Dziewulski

Protokolant: Sandra Chromiak

po rozpoznaniu w dniu 26 listopada 2019r. w Sanoku

na rozprawie

sprawy z powództwa: Z. B. i B. B.

przeciwko: J. P.

o wydanie nieruchomości

I. Zasądza od pozwanego J. P. na rzecz powodów W. B. i B. B. solidarnie kwotę 221 zł (dwieście dwadzieścia jeden złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 05.12.2019r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddała.

III. Znosi między stronami koszty postępowania.

Sygn. akt I C 619/18

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 5 grudnia 2019r

W pozwie wniesionym do Sądu Rejonowego w Sanoku w dniu 31 lipca 2019 roku powodowie Z. B. i B. B. żądali wydania przez pozwanego J. P. nieruchomości położonej w K. o numerach działek (...) w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 3000 zł tytułem czynszu za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2018 do 30 czerwca 2018 z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w podwójnej wysokości od lipca 2018 roku oraz zasądzenia kosztów postępowania ma swoją rzecz. W uzasadnieniu wskazali, iż pozwanemu użyczono wskazaną w pozwie nieruchomość i pomimo wypowiedzenia pozwany nie zwrócił jej powodom. Sąd też żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Pozwany J. P. w odpowiedzi na pozew z 31 sierpnia 2018 roku wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, iż to umowa dzierżawy a nie jak wskazują powodowie użyczenia, wiązała strony a nieruchomość była przeznaczona na hodowlę pszczół. Ze względu na okres zimowy w którym nastąpiło wypowiedzenie niemożliwe było przeniesienie pszczół bez szkody dla nich. Pozwany zarzucił, że świadczeniem za dzierżawę miał być miód, który przekazywał A. B. ,brak pełnomocnictwa dla A. B. od powodów i wprowadzenie go w błąd co do własności nieruchomości. Pozwany podniósł, że dokonał na nieruchomości nakładów na kwotę 9000 zł.

W piśmie z 26 września (karta 36) powodowie podtrzymali swoje stanowisko zaprzeczając zarzutom zawartym w odpowiedzi na pozew. Wskazali także, iż rozwiązanie umowy nastąpiło w trybie natychmiastowym ze względu na fakt,

iż pozwany bez zgody powodów i ich pełnomocnika A. B. udostępnił nieruchomości na potrzeby ekipy filmowej serialu wataha. W piśmie z 25 listopada 2019 roku (karta 126) powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu rozszerzając je o dalszą kwotę 2250 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1 lipca 2018 roku do 15 listopada 2018 roku. Przyznali, iż 17 listopada 2018 pozwany ostatecznie wydał klucze od nieruchomości przesyłając je pocztą na adres pełnomocnika. W piśmie tym powodowie uwzględnili kwotę 800 zł zapłaconego czynszu za bezumowne korzystanie - na rzecz A. B. za okres od stycznia 2018 roku do 31 sierpnia 2018 roku wskazując jednak, iż właściwa jego wartość to kwota 500 zł miesięcznie więc wpłacone kwoty nie pokrywały całej należności.

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2019 roku powodowie podtrzymali żądanie pozwu w zmodyfikowanej postaci a pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości zasądzenie kosztów postępowania bądź w przypadku uwzględnienia powództwa nie obciążanie go kosztami w szczególności kosztami opinii.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie Z. B. i B. B. są właścicielami nieruchomości położonej w K. , gmina Z. o numerach ewidencyjnych (...) dla których urządzona jest księga wieczysta (...) (...) prowadzona przez S. (...). Nieruchomość ta jest zabudowana budynkami byłego zakładu karnego , które są bardzo złym stanie technicznym. Ogrodzona jest siatką, część jest zakrzaczona i zadrzewiona. Budynki ze względu na stan techniczny nie nadają się do zamieszkania ani do prowadzenia działalności bez uprzednich nakładów. A. B. jest bratem powoda Z. B., posiada własne gospodarstwo rolne w niedalekiej odległości od wyżej wymienionej nieruchomości. Ze względu na to zajmował się także nieruchomością brata w szczególności zawiesił banery dotyczące sprzedaży bądź dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Pozwany J. P. mieszka w miejscowości Ł. i zajmuje się hodowlą pszczół. W lutym 2012 roku interesował się wyżej wymienioną nieruchomością pytając A. B. (którego widziano i uznawano tam za zarządcę ww. działek) o możliwość posadowienia tam uli. W 2015 roku pozwany J. P. spotkał się przypadkowo z A. B. i ponowił swoje pytanie o możliwość posadowienia uli na nieruchomości albowiem kłopotliwe stało się dla niego przewożenie ich w różne miejsca. Dla pozwanego ważnym był fakt, iż jest miejsce było ogrodzone co stanowiło dodatkową ochronę dla pasieki. A. B. zadzwonił do swojego brata przedstawił mu sytuację i powód Z. B. wyraził zgodę na postawienie tam uli choć zaznaczył aby nie robiono tam żadnych prac, wykopów bez uprzedzenia bądź uzgodnienia. Jako że nieruchomość była przeznaczona na sprzedaż bądź ewentualnie dzierżawę- A. B. poinformował pozwanego , że w przypadku pojawienia się kupca bądź dzierżawcy będzie zmuszony rozwiązać z nim umowę. Ostatecznie A. B. z J. P. postanowili, że pozwany będzie mógł postawić ule ,wykorzystać budynki po starym zakładzie karnym do potrzeb prowadzenia pasieki (dla schowania materiałów)połatać ogrodzenie , zamontować zamykaną bramę (złożoną w budynku) i załatać dach. Obaj uzgodnili, iż pozwany będzie przekazywał A. B. słoiki miodu w zamian właśnie za udostępnienie terenu. Prawdopodobnie w sierpniu 2015 roku pozwany rozpoczął prowadzenie w tym miejscu pasieki a A. B. zgłaszał się co jakiś czas odbierając miód w większej ilości. Wg wyliczeń pozwanego było to około dwóch-trzech słoików miesięcznie. Oprócz tych wizyt po odbiór miodu strony w trakcie używania przez pozwanego nieruchomości nie kontaktowały się ze sobą. W 2016 roku z pozwanym nawiązała kontakt ekipa filmowa serialu (...) , która zaproponowała wynagrodzenie za udostępnienia terenu dla przeprowadzenia zdjęć. Teren ten był dla filmowców korzystny ze względu na fakt, iż chcieli umiejscowić akcję filmu w starych budynkach w otoczeniu uli. Pozwany zgodził się na to, wpuścił ekipę filmową, która przez okres kilku tygodni wykonywała tam swoje czynności. Za to pobrał wynagrodzenie koło 2 tysięcy złotych. Gdy został wyemitowany serial (...) a powodowie rozpoznali swoją nieruchomość na zdjęciach A. B. skontaktował się z pozwanym zgłaszając pretensje, iż nie poinformowano go ani nie poproszono o zgodę aby wpuścić na teren ekipę filmową. Zarzucił pozwanemu wykorzystanie nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem albowiem miała być przeznaczona dla hodowli pszczół. W odpowiedzi pozwany wskazał ,iż chciał się skontaktować z A. B. ale ten jakoby nie odbierał od niego telefonu. Pismem z 8 listopada 2017 roku A. B. poinformował pozwanego , iż zamierza wynająć od 1 stycznia 2018 roku przedmiotową nieruchomość i do 31 grudnia 2017 roku pozwany ma usunąć ule i wyprowadzić się z nieruchomości. W piśmie tym zaznaczono, iż pozwany udzielił na potrzeby serialu przedmiotową nieruchomość co było niezgodne z wolą właścicieli. W piśmie z 14 grudnia 2017r. pozwany odpowiedział, iż nie może usunąć pszczół w okresie zimowym z tego względu, że grozi im wyginięcie. Zaproponował podpisanie umowy dzierżawy z czynszem dzierżawnym 500 zł miesięcznie. W odpowiedzi A. B. przesłał projekt umowy najmu nieruchomości na okres od

1 stycznia 2018 do 30 kwietnia 2018 z czynszem 500 zł miesięcznie. Umowy tej pozwany nie podpisał zwrócił się o pomoc do adwokata i rozpoczęła się wymiana pism gdzie pozwany zarzucił, iż jest to umowa najmu która nie została skutecznie wypowiedziana, czynsz dzierżawny został określony w naturze i wynosił 30 słoików miodu od 40 zł każdy w ciągu roku a więc 100 zł miesięcznie. Pozwany zarzucił, że wykonał nakłady na nieruchomości i zaproponował rozwiązanie umowy w drodze porozumienia do końca maja 2018 roku. Pismem z 7 lutego 2018 roku A. B. poinformował pozwanego, że umowa była umową użyczenia i obowiązywała do trzydziestego pierwszego grudnia 2017 roku, zaznaczając, iż nawet gdy byłaby to umowa dzierżawy mógł ją rozwiązać ze względu na fakt, iż naruszono ją przez udzielenie nieruchomości celem nagrywania serialu. Przesłał także projekt umowy najmu z 5 stycznia 2015. Kolejne pismo pozwanego datowane było na 12 marca 2018r w którym podtrzymywane były wcześniejsze argumenty. Pozwany zwrócił się także o zwrot nakładów w wysokości 9000 zł, które jak twierdził, poniósł na nieruchomości. Już w marcu 2018 roku A. B. skierował pismo do (...) Polska pismo kierując żądania usunięcia wszelkich fragmentów filmów z wykorzystaniem obiektu nieruchomości w K., wskazując, iż właściciele nie wyrażali na to zgody. Konflikt pomiędzy J. P. a A. B. narastał. Pozwany przez większość 2018 roku nie wyprowadził się z nieruchomości. Uczynił to dopiero w maju kiedy wyprowadził pszczoły z tego terenu, jednak nie wydał go ani powodowi ani A. B.. Dopiero 15 listopada 2018 roku przesyłką listową na adres pełnomocnika powodów przesłał klucze do bramy. W okresie od stycznia 2018 do 31 sierpnia 2018r. wpłacił na rzecz A. B. kwotę 800 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z gruntu przez 8 miesięcy. W przedmiotowej sprawie opiniowała biegła, której zadaniem było wyliczenie czynszu dzierżawnego jaki powodowie mogliby uzyskać z tytułu dzierżawy wyżej wymienionej nieruchomości a na której posadowiona była pasieka z zapleczem magazynowym i pracownią pszczelarską. Wg biegłej miesięczny czynsz dzierżawny za nieruchomość powinien wynosić 91 zł, w drugiej wersji to 60 zł a to w przypadku wskazania przez pozwanego części nieruchomości przez niego wykorzystywanej. Biegła określiła także kwotę umownego czynszu w wysokości 100 zł, którą faktycznie opłacał pozwany. Z opinią tą nie zgodzili się powodowie, którzy zarzucili, iż biegła zaniżyła wartość czynszu i nie uwzględniła faktu, iż nieruchomość była wykorzystywana do celów działalności gospodarczej a sposób użytkowania nieruchomości, projekt umowy i deklaracje pozwanego J. P. co do umowy dzierżawy za kwotę 500 zł miesięcznie potwierdzają wadliwość opinii. Biegła odpowiedziała na zarzuty strony powodowej podtrzymując swoją wcześniejszą opinię, wskazując przede wszystkim na niekorzystne, odległe położenie nieruchomości od miasta powiatowego i możliwość dzierżawy tylko przez osoby bezpośrednio zainteresowane tak jak właśnie w tym przypadku pozwanego J. P.. Biegła wskazała, że taka nieruchomość nie jest atrakcyjna na rynku dzierżaw co potwierdza fakt, iż przez wiele lat nie była dzierżawiona.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów dołączonych do pozwu, dokumentów dołączonych do odpowiedzi na pozew i kolejnych pism stron, zeznań świadków Z. T., T. M. A. B. i zeznań stron oraz opinii biegłej D. J. (główniej i uzupełniającej). Wskazany materiał dowodowy w zakresie w jakim odzwierciedla ustalenia stanu faktycznego jest wiarygodny gdyż wzajemnie się uzupełnia i nie zawiera sprzeczności. Dokumenty zalegające w aktach sprawy zarówno urzędowe jak i prywatne nie zostały zakwestionowane i stanowią wiarygodny materiał dowodowy. Jeżeli zaś chodzi o zeznania świadków są one w zasadzie spójne i potwierdzają okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Jeżeli chodzi o zeznania A. B. i zeznania J. P. generalnie nie odbiegają od ustaleń, które Sąd przyjął i opisał wyżej. Odmienna jest jedynie ocena stanu prawnego. Jeżeli chodzi o opinię biegłej D. J. Sąd w pełni daje wiarę tej opinii albowiem jest ona spójna, pełna i poparta stosownymi, przekonującymi argumentami. Biegła od wielu lat zajmuje się rynkiem nieruchomości, wydaje opinie na potrzeby Sądu, nie tylko Rejonowego w S. i jest wysokiej klasy specjalistą w tym zakresie. Zgłoszone przez powoda do opinii zarzuty nie mogą podważyć prawidłowych ustaleń biegłej albowiem nie zostały poparte żadnymi dowodami w postaci choćby np. podobnych umów i cen czynszów dzierżaw z pobliskiego terenu. W tym zakresie wyjaśnienia biegłej na zarzuty powodów są przekonujące dla Sądu a sam fakt, iż pozwany zaproponował czynsz w wysokości 500 złotych nie oznacza, iż taka rzeczywiście jest stawka czynszów dzierżawnych w tej okolicy. Tym bardziej, że do umowy, jak ustalono, nie doszło.

Sąd zważył co następuje:

Istotą sprawy stało się rozstrzygnięcie jakiej treści umowa łączyła strony. Czy była to umowa użyczenia jak twierdzi powód czy też dzierżawy o czym starał się przekonywać pozwany. Okoliczności przedmiotowej sprawy wskazują,

zdaniem sądu, raczej na umowę dzierżawy niż użyczenia. Przede wszystkim z jednej strony pozwany J. P. miał korzystać z nieruchomości poprzez umiejscowienie na niej i prowadzenie Pasieki i co istotne osiągać z tego tytułu pożytki, a z drugiej natomiast wydierżawiający A. B. co sam przyznał) miał otrzymywać z tego tytułu czynsz w naturze w postaci słoików miodu. Skoro więc strony zawarły umowę dzierżawy należy stosować odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego począwszy od art. 693 § 1 który stanowi ,iż przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz. § 2 zaś stanowi, iż czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, może być oznaczony w ułamkowej części pożytków. Przedstawiony stan faktyczny i cytowane wyżej przepisy dają podstawy by uznać , że stosunek łączący A. B. i J. P. był wspomnianą umową dzierżawy. Należy na marginesie zauważyć wobec zarzutów pozwanego, iż wydierżawiający nie musi być właścicielem nieruchomości wystarczy fakt, iż nieruchomość posiada. Zresztą fakt działania w imieniu powodów przez A. B. jest w tym momencie przesądzone albowiem powodowie udzielili mu potwierdzenia dla jego wszystkich czynności. Łącząca strony umowa dzierżawy na czas nieoznaczony nie tylko miała zapewniać obu stronom korzyści ale i nakładała na nie obowiązki. Z jednej strony dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie mógł zmieniać przedmiotu dzierżawy bez zgody wydierżawiającego (art. 696) Jak wynika z ustaleń Sądu dzierżawca- pozwany J. P. oprócz tego, iż przez większą część czasu hodował tam pszczoły zgodnie z zawartą umową , to jednak uległ pokusie i gdy nadarzyła się okazja wykorzystał by zarobić na udostępnieniu nieruchomości na potrzeby filmu. Było to ,zdaniem sądu, naruszenie art. 696kc i obowiązków dzierżawcy oraz art. 698 § 1 kc , który stanowi ,iż bez zgody wydierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani do poddzierżawy . Art. 6 98 § 2 natomiast daje uprawnienie, wobec naruszenia powyższego obowiązku, do wypowiedzenia dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Terminy zaś wypowiedzenia określone są w artykule 704 k.c. W braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na 1 rok naprzód na koniec roku dzierżawnego inną zaś dzierżawę na 6 miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Zdaniem Sądu w przedmiotowej sprawie charakter umowy dawał stronom możliwość wypowiedzenia umowy w okresie 6 miesięczny albowiem nie była to umowa dzierżawy gruntu rolnego. Wskazane naruszenie obowiązków dzierżawcy przez pozwanego zostało wykorzystane przez A. B. do wypowiedzenia mu w listopadzie 2017 roku dzierżawy na koniec grudnia 2017 roku. Zdaniem Sądu jednak, ze względu na społeczne przeznaczenie prawa dzierżawy w tym przypadku wykonywanej w postaci hodowli pszczół należało uznać za nadużycie i sprzeczne z zasadą określoną w art. 5 k.c. Przede wszystkim, co jest bezsporne i pozwany sygnalizował i A. B. przyjmował do wiadomości ,że przeniesienie w okresie zimowym pszczół może grozić ich wyginieniem. W tej sytuacji należy uznać, iż umowa dzierżawy nie mogła być rozwiązana w terminie żądanym przez A. B. a uległa rozwiązaniu na koniec maja 2018 roku.

Odnosząc się do wysokości czynszu, jak już wskazano, Sąd opierał się na ustaleniach biegłej oraz ustaleniach stanu faktycznego w szczególności faktu, iż pozwany opłacał od stycznia 2018 roku do sierpnia czynsz w pieniądzu po 100 zł miesięcznie przeliczając wcześniejszy czynsz w naturze (w postaci słoików miodu) na pieniądze. Skoro wolą pozwanego było uiszczanie na rzecz A. B. kwoty 100 zł tj. za dzierżawę Sąd uznaje, iż te kwoty były powodowi należne w tej właśnie wysokości jako wypłacone z dobrej woli przez pozwanego. Jednak od września do 17 listopada 2018r. pozwany nie dość ,że nie korzystał z nieruchomości ,nie opłacał czynszu to nie wydając kluczy uniemożliwił korzystanie z niej stronie powodowej. Dlatego też za ten okres powodowi należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ale już w kwocie wyliczonej przez biegłą w wysokości 91 zł miesięcznie. Za wrzesień październik i 15 dni listopada kwota należnego powodowi wynagrodzenia to 221 zł. o czym Sąd orzekł jak w I wyroku. Żądania powodów ponad zasądzoną kwotę są nieuzasadnione i nie znajdują oparcia w materiale dowodowym, szczególnie w opinii biegłej. Dlatego też, Sąd oddalił je w oparciu art. 6 k.c.

Wobec faktu, iż nieruchomość w trakcie trwania postępowania została wydana ,Sąd umorzył postępowanie w tej części uznając, że wydanie wyroku jest zbędne(art. 355§kpc).

Na marginesie należy także zwrócić uwagę na fakt, iż Sąd pominął argumenty, żądania i wnioski strony pozwanej zmierzające do wykazywania poniesienia nakładów na nieruchomość także oddalając wniosek dowodowy o opinię

biegłego. W tym przypadku ustalając, że strony łączyła umowa dzierżawy należy przywołać treść art. 705 k.c. który stanowi, iż 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. Zdaniem sądu, nie ma możliwości w tym przypadku zastosowania przepisów art. 226 kodeksu cywilnego i następnych i roszczeniach z nich wynikających. Należy zwrócić uwagę, iż nakłady, które niewątpliwie poczynił tam pozwany służyły tylko i wyłącznie prowadzeniu przez niego hodowli pszczół i w żaden sposób ani nie były uzgadniane ani akceptowane celem ulepszenia czy zapewnienia możliwości korzystania z nieruchomości. Założenie bramy czy załatanie dachu sposobami gospodarczymi służyło tylko i wyłącznie dzierżawcy i tylko dla prowadzenia przez niego wspomnianej działalności a to hodowli pszczół. Dlatego też, zdaniem sądu, w przedmiotowym postępowaniu żądanie zwrotu nakładów nie mogło zostać zrealizowane a wszelkie czynności zmierzające do ustalania ich wartości czy zakresu zmierzały wyłącznie do przedłużenia postępowania.

Reasumując należy dodać, że strony zawierając umowę nie przywiązywały wielkiej wagi do jej elementów, formy, wykonywania i realizacji jej postanowień. Co znamienne, dopiero gdy pojawił się konflikt zaczęły nadawać umowie korzystne dla siebie brzmienia i wysuwać żądania zupełnie nieadekwatne do prawdziwego stanu rzeczy. (powód wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie – 500 zł, pozwany wartość nakładów 9 tys. zł).

Powyższe rozstrzygnięcia, zdaniem Sądu dają podstawy do zastosowania art. 100 k.p.c. w zakresie orzeczenia o kosztach postępowania a to ich wzajemnego zniesienia. To powodowie w większości sprawę przegrali ale skoro ponieśli też koszty na opinię biegłego (koszty zastępstwa procesowego były takie same) oraz opłatę od pozwu uzasadnione jest orzeczenie w pkt 3 wyroku.