

**Sygn. akt I C 589/12**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Rafał Cieszyński

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 16 stycznia 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą we W.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu pozwanemu kosztów procesu;

III. przyznaje radcy prawnej M. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 4.428 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi K. K. (1) z urzędu.

IV. obciąża Skarb Państwa opłatą od pozwu od uiszczenia której powód został zwolniony.

**Sygn. akt I C 589/12**

## UZASADNIENIE

Pozwem z 16 kwietnia 2012 roku powód K. K. (1) wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego (...) Spółki z o.o. z siedzibą we W. kwoty 194.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 08 października 2003 roku oraz zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wyjaśnił, że na dochodzą przez niego kwotę składa się opłata dzierżawna za ostatni miesiąc użytkowania pawilonu typu (...) w wysokości 7.000 zł, koszty ponownej budowy dachu wykonanego wadliwie i niezgodnie z projektem, wykonanych niezgodnie ze sztuką budowlaną drzwi wejściowych i magazynowych, założenie dwóch niesprawnych wentylatorów i uszkodzonego nagrzewania CO w wysokości 120.000 zł oraz zapłacenie dzierżawy za okres 3,5 roku, kiedy to zrezygnowano z prac rozbudowy obiektu w wysokości 63.000 zł (przy czym wysokość opłaty miesięcznej na dwie osoby: H. i K. K. (1) to 1.500 zł).

Dalej powód wskazał, że w lipcu 2003 roku market (...) wystąpił do niego i jego żony z propozycją kupna lub dzierżawy pawilonu gastronomicznego mieszczącego się w D. na Osiedlu (...) na działce numer (...). 08 października 2003 roku została podpisana umowa najmu. Strona wynajmująca dostarczyła (...) niezbędne dokumenty wraz z zezwoleniami, celem uzyskania przez inwestora (...) pozwolenia na budowę. Jednak bez pozwolenia na budowę przystąpiono do rozbierania pawilonu i jego adaptacji na sklep typu market. Powodowi nakazano zabranie towaru i części wyposażenia, którego pozostała część będąca w bardzo dobrym stanie miała zostać wykorzystana przez (...) na innych obiektach. W trakcie rozbioru pawilonu na teren budowy przyjechali pracownicy Nadzoru Budowlanego, którzy natychmiast

wstrzymali budowę oraz ukarali inwestora karą finansową. W 2004 roku powód został poinformowany przez prezesa (...) W., że zmieniają się warunki dzierżawy lokalu i powód ma sprzedać lokal, a w razie odmowy będzie musiał zapłacić grzywnę w wysokości 100.000 zł oraz zwrócić koszty remontu pawilonu. Powód podniósł, że umowa sprzedaży wraz z aneksem została przez niego podpisana pod przymusem. Pod koniec 2004 roku pozwana podpisała umowę na wykonanie projektu pawilonu handlowego typu market. Ostatecznie jednak pozwana nie rozpoczęła prac budowlanych, a budynek zamieniał się w ruinę. Dopiero w 2007 roku pozwana podjęła prace i zakończyła je w III kwartale roku, jednak poprawki gwarancyjne oraz prace wykonane niezgodnie z projektem nigdy nie zostały zakończone.

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Spółka z o.o. z siedzibą we W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że za bezsporny uznaje jedynie fakt zawarcia przez strony 08 października 2003 roku umowy najmu lokalu użytkowego położonego w D. na Osiedlu (...). Odnośnie domagania przez powoda zapłaty czynszu najmu za okres 3,5 roku, pozwany zarzucił, że roszczenie to z uwagi na trzyletni termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe jest przedawnione, w związku z czym pozwany skutecznie uchyła się od obowiązku zaspokojenia powoda. Na marginesie pozwany zaznaczył, że powyższe roszczenie jest niezasadne w całości zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zawierając umowę najmu powód doskonale bowiem wiedział, że pozwany prowadzi działalność handlową polegającą na sprzedaży towarów spożywczych oraz chemii gospodarczej, w związku z czym wynajmowany przez niego lokal – w którym to powód prowadził dotychczas działalność gastronomiczną – musi zostać przystosowany na potrzeby pozwanego poprzez przeprowadzenie stosownych robót budowlanych. Dlatego też w umowie najmu znalazł się zapis, że z uwagi na znaczny zakres prac koniecznych do przeprowadzenia, pierwsza zapłata czynszu nastąpi dopiero po zakończeniu prac adaptacyjno-remontowych. Pozwany zarzucił dalej, iż powód uzyskał pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania lokalu z lokalu gastronomicznego na sklep ogólnospożywczy, jednak decyzja ta nie obejmowała zgody na prowadzenie jakichkolwiek robót budowlanych; konieczne było więc uzyskanie pozwolenia na budowę, do czego zobowiązał się powód. Pozwana przeprowadziła w lokalu jedynie prace odkrywkowe celem ustalenia ogólnego stanu technicznego budynku i zakresu niezbędnych napraw dekarских, rozbiórkowych i budowlanych, czekając na uzyskanie przez powoda pozwolenia na budowę. Pozwany podniósł, że w związku z tym, że powód nie podjął już jednak żadnych działań w kierunku uzyskania pozwolenia na budowę, pozwana spółka w połowie 2004 roku sama zaczęła starać się o uzyskanie tegoż pozwolenia. Ostatecznie pozwolenie na budowę zostało wydane 20 marca 2006 roku, a pozwany niezwłocznie po jej uprawomocnieniu się przystąpił do wykonywania robót. Wszelkie prace na obiekcie zakończono 07 maja 2007 roku. Pozwana spółka zarzuciła, że nie miała żadnego wpływu na przewlekłe działanie organów administracyjnych w tej sprawie, a prace budowlane przeprowadzone zostały przez nią w najkrótszym możliwym terminie pozwalającym na ich prawidłowe wykonanie, w związku z czym powód nie ma prawa domagać się od pozwanego zapłaty czynszu najmu za okres wskazany w pozwie, gdyż taką możliwość wyłącza wyraźnie ust. 5 § 2 umowy najmu, którego brzmienie nie uległo zmianie przez cały czas jej obowiązywania.

Odnośnie wysokości roszczenia zgłoszonego przez powoda z tytułu najmu pozwany wskazał, że nie znajduje ono oparcia w żadnym z zapisów umowy ani w żadnym ze sporządzonych do niej w późniejszym czasie aneksów, przez co należy uznać ją za nierzeczywistą.

Za całkowicie bezzasadne uznać należy w ocenie pozwanego także roszczenie powoda o zapłatę 7.000 zł tytułem czynszu najmu za użytkowanie lokalu przez pozwaną spółkę w lipcu 2011 roku. Umowa najmu zawarta 08 października 2003 roku została rozwiązana za zgodą obu jej stron 01 października 2007 roku. W jej miejsce tego samego dnia została zawarta nowa umowa najmu lokalu pomiędzy jego aktualnym właścicielem B. K. (1), synem powoda, a pozwaną spółką. Nowa umowa najmu obowiązywała do 30 czerwca 2011 roku, kiedy to została rozwiązana na mocy porozumienia podpisanego przez jej strony 06 kwietnia 2011 roku. Mimo podjęcia przez pozwanego czynności faktycznych mających na celu protokolarne przekazanie lokalu będącego przedmiotem najmu, lokal nie został wydany z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Dopiero 12 sierpnia 2011 roku doszło do przekazania lokalu przez

pozwanego. Dlatego też z uwagi na fakt, że pozwany z winy wynajmującego nie mógł przekazać mu lokalu stanowiącego przedmiot najmu, nie ma podstaw do obciążenia go czynszem za wskazany wyżej okres.

Pozwany zarzucił, że powodowi, nie będącemu stroną umowy najmu z 01 października 2007 roku, nie przysługuje legitymacja procesowa do domagania się od pozwanego zapłaty czynszu należnego wynajmującemu z tejże umowy.

Odnosząc się natomiast do żądania zwrotu przez pozwanego kosztów, jakie powód miał ponieść w związku z koniecznością napraw wynikających z wykonania prac niezgodnie ze sztuką budowlaną, pozwany wskazał, że zgodnie z treścią protokołu przejęcia/zdania lokalu z 12 sierpnia 2011 roku przedmiotowy lokal został przekazany w stanie wskazującym na normalne zużycie, a wynajmujący reprezentowany przez powoda nie zgłosił żadnych zastrzeżeń ani uwag dotyczących stanu przekazanego lokalu.

Pismem przygotowawczym z 30 kwietnia 2013 roku, pełnomocnik powoda wyznaczony dla niego z urzędu, sprecyzował dotychczasowe stanowisko w ten sposób, że wniósł o zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powoda kwoty 194.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu wraz z należnym podatkiem VAT.

W uzasadnieniu wskazał, że wbrew stanowisku wyrażonemu w odpowiedzi na pozew, powód jest czynnie legitymowany do dochodzenia roszczeń majątkowych w stosunku do pozwanej, gdyż na mocy umowy cesji z 01 lutego 2012 roku B. K. (1) przeniósł na rzecz K. K. (1) wszelkie roszczenia majątkowe, w tym odszkodowawcze, przysługujące mu jako właścicielowi spornej nieruchomości, w tym związane z korzystaniem przez spółkę z nieruchomości (umownym oraz bezumownym) i z wadami fizycznymi wzniesionego na tej nieruchomości budynku. Powód zaprzeczył, aby umowa z 08 października 2003 roku kiedykolwiek została rozwiązana, w tym za zgodą obu jej stron 01 października 2007 roku. Przyznał jednocześnie, iż w sierpniu 2011 roku pozwana, mimo obowiązywania umowy z 08 października 2003 roku, zwróciła mu objęty tą umową przedmiot najmu. Powód przyznał również, iż 01 października 2007 roku pomiędzy jego synem B. K. (1) jako wynajmującym a pozwaną jako najemcą zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni minimum 400 m<sup>(2)</sup>, którą strony rozwiązały na mocy porozumienia ze skutkiem na 30 czerwca 2011 roku. Powód podniósł, że w niniejszym postępowaniu nie wywodzi swojego roszczenia wobec pozwanej z umowy najmu z 01 października 2007 roku, lecz z umowy najmu z 08 października 2003 roku zmienionej aneksem z 01 kwietnia 2005 roku, w oparciu o którą pozwana przeprowadziła prace adaptacyjne na obiekcie.

Powód zaprzeczył także, aby obowiązki związane z procesem adaptacyjnym w ogóle leżały po jego stronie i aby obowiązkom tych uchybił. Wskazał, że pozwana, prowadząc prace adaptacyjne przez ponad 3 lata, pozbawiła wynajmujących korzyści w postaci czynszu za ten okres.

Wobec powyższego powód podniósł, że domaga się od pozwanej odszkodowania za szkodę w postaci utraconych korzyści, to jest świadczenia pieniężnego, które wynajmujący uzyskałby tytułem czynszu najmu za czas faktycznego władztwa pozwanej spółki nad nieruchomością od 01 stycznia 2004 roku do 30 czerwca 2007 roku, gdyby pozwana wykonała prace adaptacyjne we właściwym czasie lub gdyby sporną zabudowaną nieruchomość gruntową wynajmujący wynajmował z zastosowaniem stawek wolnorynkowych obowiązujących we wskazanym okresie w stosunkach miejscowych. Poza tym powód domagał się od pozwanej odszkodowania za szkodę związaną z pogorszeniem (uszkodzeniem) rzeczy wskazując, iż prace adaptacyjne wykonane zostały wadliwie, a szkodą jest różnica pomiędzy stanem obiektu, który istniałby w przypadku należytego dokonania robót budowlanych z uwzględnieniem jego normalnego zużycia, a stanem, który istnieje aktualnie, a który jest efektem wadliwego wykonania robót budowlanych.

Powód podniósł także, iż bezzasadny jest podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia, ponieważ w przypadku roszczenia o naprawienie szkody obowiązuje termin dziesięcioletni, a w przypadku roszczenia o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy roczny termin rozpoczynający swój bieg w dacie zwrotu rzeczy. Termin ten został zaś skutecznie przerwany w dniu wytoczenia niniejszego powództwa.

Na rozprawie 23 lipca 2013 roku pełnomocnik powoda oświadczył, że wstępnie rozmiar szkody wycenia na 100.000 zł, zaś pozostałą część żądania pozwu stanowią utracone korzyści.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny, istotny dla rozstrzygnięcia sprawy:**

Powód i jego małżonka M. K. byli właścicielami lokalu użytkowego położonego w D. na Osiedlu (...) działka numer (...), w którym prowadzili działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług gastronomicznych.

(dowód: okoliczność bezsporna)

08 października 2003 roku powód K. K. (1) i jego żona, jako wynajmujący, zawarli z pozwaną (...) z siedzibą we W. jako najemcą, umowę najmu powyższego lokalu. Pozwana zamierzała przebudować pawilon i zaadaptować go na sklep ogólnospożywczy.

W umowie strony ustaliły wysokość czynszu, jaką najemca miał płacić wynajmującemu. Zgodnie z § 2 ust. 5 umowy, pierwsza zapłata czynszu za lokal miała zostać uiszczona po zakończeniu przez najemcę prac adaptacyjno-remontowych. Termin ukończenia tych prac nie został przez strony ustalony.

(dowód: umowa najmu z 08 października 2003 roku k. 75-77)

Decyzją numer (...) z 11 grudnia 2003 roku, wydaną na skutek wniosku powoda z 03 grudnia 2003 roku, Starostwo Powiatowe w D. udzieliło mu pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania spornego lokalu z lokalu gastronomicznego na sklep ogólnospożywczy. Decyzja ta nie obejmowała zgody na prowadzenie jakichkolwiek robót budowlanych. W tym zakresie powinno zostać wydane osobne pozwolenie.

20 stycznia 2004 roku pozwana przeprowadziła na terenie wynajmowanego lokalu prace odkrywkowe mające na celu ustalenie stanu technicznego budynku.

23 stycznia 2004 roku, w lokalu stanowiącym przedmiot najmu, została przeprowadzona kontrola przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w wyniku której stwierdzono prowadzenie robót rozbiórkowych bez odpowiednich zezwoleń.

26 stycznia 2004 roku powód złożył w Starostwie Powiatowym w D. pismo, w którym zgłosił zamiar wykonania robót budowlanych i remontowych w spornym lokalu. Decyzją numer (...) z 09 lutego 2004 roku Starosta zgłosił sprzeciw na wykonanie tychże robót wskazując, że powód winien uzyskać na ich przeprowadzenie odpowiednie pozwolenie.

Z uwagi na powyższe decyzją numer (...) z 16 lutego 2004 roku, nakazano powodowi, jako inwestorowi, zaniechania dalszych robót rozbiórkowych, prowadzonych w spornym lokalu.

(dowód: decyzja numer (...) z 11 grudnia 2003 roku k. 74;

decyzja numer (...) z 09 lutego 2004 roku k. 64;

decyzja numer (...) z 16 lutego 2004 roku k. 60-61;

pismo z 28 stycznia 2004 roku k. 109)

01 kwietnia 2005 roku strony zawarły aneks numer (...) do umowy najmu z 08 października 2003 roku, w którym wskazano, że nowym właścicielem wynajmowanego lokalu jest syn powoda B. K. (1), który stał się tym samym wynajmującym, zaś powód i jego żona przestali być stroną umowy.

Aneks został podpisany przez powoda K. K. (1), jego żonę oraz syna B. K. (1), a także przedstawicieli pozwanej.

(dowód: aneks numer (...) do umowy najmu z 01 kwietnia 2005 roku k. 72-73 )

Z uwagi na fakt, że wszelkie prace budowlane zostały wstrzymane ze względu na brak pozwolenia na budowę, pozwana rozpoczęła gromadzenie odpowiedniej dokumentacji w celu uzyskania od Starostwa Powiatowego w D. odpowiedniej decyzji.

Postanowieniem z 24 czerwca 2005 roku nałożono na pozwaną obowiązek dokonania szeregu uzupełnień i poprawek w złożonej 27 maja 2005 roku dokumentacji projektowej dotyczącej uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac budowlanych i adaptacyjnych w wynajmowanym lokalu.

Decyzją numer (...) z 26 lipca 2005 roku Starosta (...) odmówił zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na przebudowę i adaptację istniejącego pawilonu gastronomicznego na sklep ogólnospożywczy. W uzasadnieniu wskazano, że inwestor – (...) z siedzibą we W. – nie przedłożył wszystkich wymaganych dokumentów, do czego został wcześniej wezwany.

Kolejne postępowanie administracyjne w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę zostało wszczęte na wniosek pozwanej złożony 30 grudnia 2005 roku. Decyzją numer (...) z 20 marca 2006 roku zatwierdzono projekt budowlany przedłożony przez pozwaną i udzielono jej pozwolenia na budowę obejmujące przebudowę i adaptację istniejącego pawilonu gastronomicznego na sklep ogólnospożywczy. Decyzja ta została zmieniona 18 maja 2006 roku w zakresie realizacji stropodachu.

(dowód: postanowienie z 24 czerwca 2005 roku k. 53;

decyzja numer (...) z 26 lipca 2005 roku k. 52;

decyzja numer (...) z 20 marca 2006 roku k. 49-50;

decyzja numer (...) roku k. 51;

projekt budowlany k. 221;

zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego z 01 czerwca 2005 roku k. 218;

zawiadomienie o wszczęciu postępowania administracyjnego z 05 stycznia 2006 roku k. 219)

Po uprawomocnieniu się decyzji stanowiącej pozwolenie na budowę, pozwana rozpoczęła adaptację spornego pawilonu gastronomicznego na sklep ogólnospożywczy. Prace remontowo-budowlane trwały od 15 maja 2006 roku do 07 maja 2007 roku.

(dowód: dziennik budowy k. 97)

01 października 2007 roku umowa najmu z 08 października 2003 roku została rozwiązana przez wynajmującego B. K. (1) i pozwanego.

W tym samym dniu pozwany zawarł z B. K. (1) prowadzącym działalność gospodarczą „(...)” nową umowę najmu, której przedmiotem był ten sam lokal użytkowy położony w D. na Osiedlu (...).

06 kwietnia 2011 roku B. K. (1) zawarł z pozwanym porozumienie do umowy najmu z 01 października 2007 roku, na mocy którego wskazana umowa ulegała rozwiązaniu 30 czerwca 2011 roku. Równocześnie strony postanowiły, że zapisy zawarte w tymże porozumieniu wyłączają ich prawo do dochodzenia obecnie i w przyszłości na drodze sądowej oraz w jakikolwiek inny sposób, jakichkolwiek roszczeń bezpośrednio lub pośrednio związanych z umową najmu z 01 października 2007 roku.

(dowód: rozwiązanie umowy najmu z 01 października 2007 roku k. 208;

umowa najmu z 01 października 2007 roku k. 111-113;

porozumienie z 06 kwietnia 2011 roku k. 110)

12 sierpnia 2011 roku doszło do protokolarnego zdania lokalu przez pozwanego wynajmującemu K. K. (1). W protokole podpisanym przez obie strony zostało stwierdzone, że lokal został przekazany w stanie wskazującym na normalne zużycie, zaś sprzęt szczegółowo opisany w tym protokole pozostawiono właścicielowi.

(dowód: protokół przejęcia/zdania lokalu z 12 sierpnia 2011 roku k. 33-34)

W opinii technicznej z 09 września 2011 roku dotyczącej prac dekarских wykonywanych na pawilonie handlowym wynajmowanym przez pozwaną, w wyniku przeprowadzonej 07 września 2011 roku wizji lokalnej, stwierdzono nieprawidłowe wykonanie spadku leja odprowadzającego wodę oraz nieprawidłowe wykonanie odwodnienia, powodujące przeciekanie dachu. Wskazane błędy skutkują każdorazowym zalewaniem pawilonu w czasie opadów, namakaniem ocieplenia z wełny mineralnej, namakaniem konstrukcji drewnianej kratownicy dachowej, instalacji prowadzonej w przestrzeni nadsufitowej.

(dowód: opinia techniczna z 08 września 2011 roku wraz z dokumentacją fotograficzną k. 232-243).

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Żądania pozwu, jako pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, podlegały oddaleniu w całości.

Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów załączonych przez obie strony. Bezsporny był fakt zawarcia umowy najmu z 08 października 2003 roku. Powód kwestionował natomiast, aby umowa ta została kiedykolwiek rozwiązana, w tym za zgodą obu jej stron 01 października 2007 roku. Z takimi twierdzeniami nie sposób się jednak zgodzić. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi na jednoznaczne ustalenie, że 01 kwietnia 2005 roku został zawarty aneks numer (...) do umowy najmu z 08 października 2003 roku, w którym wskazano, że nowym właścicielem wynajmowanego lokalu jest syn powoda B. K. (1). Tym samym stał się on wynajmującym, zaś powód i jego żona przestali być stroną tejże umowy. Istotne jest przy tym, że powyższy aneks został podpisany przez powoda K. K. (1), jego żonę oraz syna B. K. (1), a także przedstawicieli pozwanego. W toku niniejszego procesu powód nie starał się zaś uchylić od skutków prawnych tego oświadczenia woli, w związku z czym Sąd uznał, że z dniem zawarcia aneksu do umowy jej stronami zostali pozwana spółka oraz K. K. (1). Dlatego też rozwiązanie 01 października 2007 roku umowy najmu z 08 października 2003 roku, dokonane przez wskazane wyżej podmioty, było skuteczne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do roszczenia powoda, w którym domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej kwoty 63.000 zł tytułem czynszu najmu za okres 3,5 roku, jaki minął od 01 stycznia 2004 roku do dnia zakończenia prac adaptacyjnych przez pozwaną. W tym zakresie skuteczny okazał się podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Instytucja przedawnienia uregulowana została w art. 117 k.c., z którego wynika, że z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu (§ 1). Zgodnie z redakcją art. 117 k.c. skutkiem prawnym przedawnienia jest to, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia (§ 2 zdanie 2). Zgodnie natomiast z normą art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – trzy lata. Dla wyodrębnienia terminu dziesięcioletniego i trzyletniego ustawodawca posłużył się dwoma różnymi kryteriami. Zróżnicowanie terminów zostało uzależnione od tego, czy roszczenie związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz czy roszczenie ma charakter okresowy (trzyletni termin przedawnienia). W pozostałych przypadkach termin przedawnienia wynosi lat 10.

Czynsz najmu, jak również inne opłaty związane z najmem stanowią świadczenia okresowe. Roszczenia o świadczenia okresowe przedawniają się zaś z upływem lat trzech. Z uwagi więc na fakt, że powód domagał się zapłaty czynszu za

okres od 2004 do 2007 roku, jego roszczenie w tym zakresie uległo przedawnieniu. Bieg przedawnienia nie został przy tym w międzyczasie skutecznie przerwany. Dlatego też co do omawianego roszczenia, powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Niezasadne okazało się również żądanie powoda, sprecyzowane przez jego pełnomocnika z urzędu, zapłaty od pozwanej za wskazany wyżej okres odszkodowania za szkodę w postaci utraconych korzyści, to jest świadczenia pieniężnego, które powód jako wynajmujący uzyskałby tytułem czynszu najmu za okres od 01 stycznia 2004 roku do 30 czerwca 2007 roku, gdyby pozwana wykonała prace adaptacyjne we właściwym czasie lub gdyby w tym okresie powód wynajmował lokal z zastosowaniem stawek wolnorynkowych obowiązujących w tym czasie w stosunkach miejscowych.

Na powyższe okoliczności powód wnosił o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego, który Sąd jednak oddalił. W pierwszej kolejności należy wskazać, że w omawianym okresie strony łączyła umowa najmu lokalu. Została ona bowiem zawarta 08 października 2003 roku, zaś w sporządzonym do niej 01 kwietnia 2005 roku aneksie wskazano, że nowym właścicielem wynajmowanego lokalu jest syn powoda B. K. (1). Od tego momentu stroną umowy najmu przestał być powód i jego żona H. K., a wynajmującym stał się ich syn. Bezspornym w sprawie było, że taki aneks został zawarty, a własność spornego lokalu została przez powoda przekazana synowi. Ostatecznie, 01 października 2007 roku umowa najmu z 08 października 2003 roku została rozwiązana przez wynajmującego B. K. (1) i pozwaną. Abstrahując więc od legitymacji czynnej powoda, która będzie podlegała rozważaniom Sądu w dalszej części uzasadnienia, powoływanie biegłego na okoliczność, jaki czynsz uzyskałby wynajmujący (a więc powód, a następnie jego syn) w okresie od 01 stycznia 2004 roku do 30 czerwca 2007 roku, gdyby wynajmował lokal z zastosowaniem stawek wolnorynkowych, było w ocenie Sądu bezprzedmiotowe. Skoro bowiem strony łączyła określona umowa najmu, w której ustalona została wysokość opłat czynszowych, to powód mógłby domagać się jedynie czynszu w wysokości wskazanej w tejże umowie. Z tych względów hipotetycznie ustalone przez biegłego wolnorynkowe stawki czynszowe nie mogłyby zostać zastosowane w stosunku do powoda, nawet w sytuacji, gdyby stawki określone przez strony w umowie okazały się być niższe niż obowiązujące w tym czasie na wolnym rynku.

Ponadto podkreślić należy, że w toku niniejszego postępowania powód nie zdołał wykazać, iż pozwana określiła termin, w którym miałyby zostać zakończone prace adaptacyjne. Powód powoływał się w swoich pismach procesowych na okres trzymiesięczny, jednak nie wynika on z żadnego załączonego do akt dokumentu. W umowie najmu z 08 października 2003 roku strony wskazały jedynie, że pierwsza zapłata czynszu za lokal nastąpi po ukończeniu prac adaptacyjno-remontowych. Dlatego też twierdzenia powoda w tym zakresie należało uznać za gołosłowne, niepoparte żadnymi dowodami. W toku przesłuchania powód wskazał wprawdzie, że pozwana zobowiązała się zakończyć wszelkie prace budowlane w ciągu trzech miesięcy od dnia zawarcia umowy, jednak termin ten nie wynika z żadnego dokumentu, a w zestawieniu z datą wydania decyzji udzielającej powodowi pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania lokalu, wydaje się być w świetle zasad logicznego rozumowania, nierealny i niemożliwy do dotrzymania. Wskazana decyzja została bowiem wydana dopiero 11 grudnia 2003 roku, na skutek wniosku złożonego przez powoda 03 grudnia 2003 roku (k. 71). Orzeczenie to nie uprawniało jednocześnie pozwanej do rozpoczęcia prac budowlanych, bowiem konieczne jeszcze było uzyskanie stosowanego pozwolenia na budowę. Dopiero 26 stycznia 2004 roku powód złożył w Starostwie Powiatowym w D. pismo, w którym zgłosił zamiar wykonania robót budowlanych i remontowych w spornym lokalu. W tym czasie pozwana rozpoczęła się prace rozbiórkowe. Decyzją z 09 lutego 2004 roku Starosta zgłosił sprzeciw na wykonanie tychże robót wskazując, że powód winien uzyskać na ich przeprowadzenie odpowiednie pozwolenie, zaś 16 lutego 2004 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał powodowi zaniechania dalszych robót rozbiórkowych prowadzonych przez pozwaną w pawilonie na Osiedlu (...) w D. do czasu uzyskania pozwolenia na budowę od właściwego organu.

Celem wykazania szkody wynikającej z prowadzenia przez pozwaną prac adaptacyjnych przez okres 3,5 roku, powód domagał się także przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność określenia typowych granic czasowych procesu inwestycyjnego polegającego na przebudowie spornego pawilonu gastronomicznego na sklep ogólnospożywczy, realizowanego z zachowaniem należytej staranności poczynając od przygotowania projektu do odbioru robót. Jednak również w tym zakresie wnioski powoda podlegały oddaleniu, ponieważ w ocenie Sądu przeprowadzenie takiego dowodu było niecelowe i bezprzedmiotowe. Wnioskowany dowód zmierzał w istocie do

wykazania, jakie są ogólne ramy czasowe postępowań administracyjnych prowadzonych w tego rodzaju sprawach. Zdaniem Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym przede wszystkim kolejne decyzje administracyjne, jak również dziennik budowy, wskazują jednoznacznie, że wydłużony czas prowadzenia prac remontowo- budowlanych, a w zasadzie okres poprzedzający faktyczne rozpoczęcie robót, był wynikiem toczącego się postępowania administracyjnego. Podkreślić bowiem należy, że w jego toku były wydawane kolejne decyzje uniemożliwiające pozwanej rozpoczęcie przebudowy. Dlatego też można by jedynie rozważać, czy konkretnie po stronie pozwanej spółki nie zaszło jakieś określone zawinienie (np. w postaci niewłaściwie przygotowanej dokumentacji projektowej niezbędnej do uzyskania pozwolenia na budowę) skutkujące nieuzasadnionym wydłużeniem okresu, w jakim prace adaptacyjne mogłyby zostać przez nią wykonane. Okoliczność tę należałoby oceniać w kontekście ogólnych zasad i zwyczajów właściwych dla tego rodzaju stosunków oraz z uwzględnieniem, czy pozwana zachowała należyta staranność wynikającą z przepisów kodeksu cywilnego. Powód nie złożył jednak stosownego wniosku dowodowego w tym zakresie, jak również nie podnosił wskazanych okoliczności w toku procesu, mimo że zgodnie z regułą wynikającą z art. 6 k.c., to nim spoczywał ciężar udowodnienia faktów, z których wywodził skutki prawne. Z uwagi na powyższe Sąd uznał, że powód nie wykazał szkody oraz winy po stronie pozwanej spółki.

Jeśli chodzi natomiast o żądanie przez powoda odszkodowania za szkodę powstałą w związku z pogorszeniem czy uszkodzeniem lokalu w wyniku wadliwie wykonanych przez pozwaną prac remontowych, to również w tej części powództwo podlegało oddaleniu. Jeśli szkoda ta miałaby w ocenie powoda zostać wyrządzona jemu, to zdaniem Sądu nie posiada on legitymacji czynnej do dochodzenia tego roszczenia, albowiem w 2005 roku darował sporną nieruchomość swojemu synowi B. K. (1) i przestał wówczas być jej właścicielem. Gdyby jednak roszczenie o odszkodowanie za wadliwe działania remontowe pozwanej miały powstać w wyniku umowy najmu, której stronami była pozwana spółka oraz syn powoda B. K. (1), to należy wskazać na zawarte między tymi podmiotami porozumienie z 06 kwietnia 2011 roku, na mocy którego łącząca ich umowa uległa rozwiązaniu. Równocześnie w treści tego porozumienia strony postanowiły, że zapisy w nim zawarte wyłączają ich prawo do dochodzenia obecnie i w przyszłości na drodze sądowej oraz w jakikolwiek inny sposób, jakichkolwiek roszczeń bezpośrednio lub pośrednio związanych z łączącą ich umową najmu. Tym samym strony tego porozumienia zrzekły się wzajemnie jakichkolwiek roszczeń wobec siebie. W tym miejscu należy odnieść się do przedłożonej przez powoda umowy cesji z 01 lutego 2012 roku, zawartej między nim a jego synem (k. 188). Na jej mocy B. K. (1) przeniósł na K. K. (1) wszelkie roszczenia odszkodowawcze, przysługujące mu jako właścicielowi wobec pozwanej spółki, w tym związane z korzystaniem przez nią ze spornego lokalu. Pomijając jednak kwestię skuteczności i prawdziwości tejże cesji (pозwana zarzuciła bowiem, że powód sporządził wskazaną umowę z datą wsteczną wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania), to z uwagi na treść porozumienia z 06 kwietnia 2011 roku, i tak nie miałaby ona żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia omawianego roszczenia. Skoro bowiem strony uregulowały kwestię ewentualnych wzajemnych roszczeń (i to pod każdą w zasadzie postacią), to zawarta między powodem i jego synem umowa cesji jest bezprzedmiotowa, a sędowane na powoda roszczenia odszkodowawcze wobec pozwanej spółki, w istocie mu nie przysługują. Dlatego też oddaleniu podlegał wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność, czy prace adaptacyjne wykonane przez pozwaną na wynajmowanym obiekcie były wadliwe, a jeśli tak, to jaki jest koszt ich usunięcia.

Mając na uwadze powyższe rozważania, roszczenia powoda jako bezzasadne lub nieudowodnione Sąd oddalił w całości, o czym orzekł w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu należnych pozwanej oraz o kosztach sądowych, Sąd orzekł w punktach II. i IV. sentencji wyroku, na podstawie art. 102 k.p.c. Powołany przepis stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Cytowana norma prawna ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Nie konkretyzuje pojęcia wypadków szczególnie uzasadnionych, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 grudnia 1973 r., sygn. akt II CZ 210/73, LEX numer 7366).

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie spełnione są przesłanki pozwalające na nieobciążanie powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną (...) Spółkę z o.o. z siedzibą we W., jak również kosztami sądowymi. Za przyjęciem



takiego stanowiska przemawia niewątpliwie jego trudna sytuacja życiowa (wiek, stan zdrowia i związane z tym uciążliwości), materialna oraz charakter sprawy. Z tego względu, zdaniem Sądu, obciążenie powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwaną, jak również kosztami sądowymi, należało uznać za nieuzasadnione.

Mając na względzie, że w toku procesu powód korzystał z pomocy pełnomocnika z urzędu, Sąd przyznał radcy prawnej M. M. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 4.428 zł (w tym podatek VAT) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu. Kwota ta została ustalona w oparciu o § 2 ust. 1 i 3 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 j.t.).