

Sygn. akt I.C 3216/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 28 lutego 2014 r.**

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział I Cywilny**

w składzie :

Przewodniczący: **SSO Agnieszka Wieczorek**

Protokolant: st. prot. sąd. Agnieszka Krzyżaniak

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2014 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P.**

przeciwko **R. G.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. kosztami postępowania obciąży powoda i zasądza od niego na rzecz pozwanego kwotę 3.617,00 zł.

A. Wieczorek

Sygn. akt I C 3216/13

## UZASADNIENIE

Powodowa Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w P. wniosła o zasądzenie od pozwanego R. G. kwoty 77.341,83 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, tj. od 27 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje żądanie powódka wskazała, iż dnia 29 stycznia 2002 r. zawarła z pozwanym umowę dzierżawy nr (...), mocą której otrzymał on do użytkowania grunt Skarbu Państwa, zabudowany, między innymi, budynkiem owczarni. W umowie pozwany przyjął na siebie zobowiązanie do wykonania prac remontowych wyszczególnionych w załączniku nr 6. W szczególności miał on w budynku owczarni wykonać mur szczytowy ponad stropem, wymienić połacie dachu z uzupełnieniem elementów konstrukcji dachu i wykonać rynny i rury spustowe. Zdaniem powódki pozwany wykonał jedynie szczyt ponad stropem i uzupełnił eternit na dachu. W dniu 14 listopada 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w J. wydał decyzję nakazującą powódce rozbiórkę budynku owczarni z uwagi na zły stan techniczny obiektu. Rozbiórka została wykonana, a jej koszt wyniósł 69.540,01 zł. W ocenie powódki koszty te powinien ponieść powód, gdyż nie wykonał on wszystkich prac remontowych wynikających z umowy, przez co doprowadził budynek do tak złego stanu technicznego, że konieczna stała się jego rozbiórka (k. 1-4).

Dnia 4 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wydał, w postępowaniu upominawczym, nakaz zapłaty w całości uwzględniający żądania pozwu (k. 26).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, w którym wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany w pierwszej kolejności podniósł zarzut przedawnienia. Wskazał, że do umowy dzierżawy odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy normujące umowę najmu, które ustanawiają roczny termin do dochodzenia naprawienia szkody od dzierżawcy (najemcy) z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy. Termin ten rozpoczyna bieg z momentem zwrotu rzeczy, który w ocenie pozwanego, nastąpił z momentem udostępnienia powódce budynku w celu jego rozbiórki. Bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, że umowa, dotycząca również dwóch innych budynków, w dalszym ciągu obowiązywała. Poza powyższym pozwany podniósł również, iż powódka nie wykazała rzeczywistej szkody. Z przedstawionej przez nią faktury nie wynika bowiem, by kwota na niej widniejąca została kiedykolwiek zapłacona. Ponadto, koszt rozbiórki według pozwanego jest absurdalny i pozbawiony realnego związku z cenami rynkowymi.

W dalszej kolejności pozwany wskazał na brak jego winy i związku przyczynowego. Owczarnia już w chwili zawierania umowy był w bardzo złym stanie technicznym, o czym świadczy chociażby protokół zdawczo odbiorczy. Pozwany przyznał co prawda, że nie wykonał wszystkich prac, do których się zobowiązał – nie założył rynien i rur spustowych. Stanowczo zaprzeczył jednakże by miało to wpływ na stan techniczny budynku. Pozwany podniósł również, że w trakcie dzierżawy stan budynku nie uległ pogorszeniu ponad wynikający z normalnego zużycia. Za istotny uznał również fakt, że powódka wielokrotnie, w trakcie trwania umowy, dokonywała kontroli budynków oraz postępu prac i nigdy nie zgłaszała w tym zakresie żadnych zastrzeżeń (k. 33-38).

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

Dnia 29 stycznia 2002 r. strony zawarły umowę dzierżawy nr (...). Mocą tej umowy pozwany otrzymał do używania nieruchomość położoną w miejscowości C., o powierzchni 2,9532 ha, składającą się z działki o numerze (...). Nieruchomość ta stanowi własność Skarbu Państwa. W dacie zawierania umowy zabudowana była trzema budynkami – owczarnią, chlewnią i chlewnią-pieczarkarnią.

W zamian za używanie powyższej nieruchomości dzierżawca zobowiązywał się płacić wynajmującemu roczny czynsz dzierżawny w wysokości równowartości 55 q pszenicy rocznie (§ 15 ust. 1 umowy). Czynsz ten w latach 2002-2006 podlegał obniżeniu o 100%, pod warunkiem wykonania przez dzierżawcę zadań określonych w załączniku nr 6.

Do przekazania przedmiotu dzierżawy doszło dnia 29 stycznia 2002 r.

***Dowód:*** umowa dzierżawy (k. 8-14), załącznik nr 2 i 3 do umowy dzierżawy (k. 15).

Załącznik nr 6, o którym mowa w paragrafie 15 umowy stanowił wykaz robót budowlano-remontowych do wykonania przez dzierżawcę. W szczególności w budynku owczarni miał on wykonać mur szczytowy ponad stropem, wymienić poręcze połaci dachu z eternitu z uzupełnieniem elementów konstrukcji dachu oraz wykonać rynny i rury spustowe.

***Dowód:*** załącznik nr 6 do umowy dzierżawy (k. 16).

Już w momencie zawierania przedmiotowej umowy stan techniczny budynku owczarni był bardzo zły. Poza wykonaniem drobnych napraw, jak np. uzupełnienie eternitu na dachu, wymagał on kapitalnego remontu. O takim stanie rzeczy sprawę zdawała sobie również powódka. Już wtedy planowała ona rozbiórkę poddasza.

***Dowód:*** zeznania powoda (k. 112).

W czasie trwania umowy pozwana wielokrotnie wizytowała nieruchomość stanowiącą przedmiot dzierżawy. Z każdej takiej wizytacji sporządzane było sprawozdanie zawierające, między innymi cel wizytacji, opis oględzin, wnioski i zalecenia wizytującego.

Po wizytacji dnia 7 września 2005 r. wydano zalecenie by uporządkować teren przyległy do budynku owczarni – wykosić trawę, wyciąć samosiejki krzewów. Podczas kolejnej kontroli dnia 18 sierpnia 2006 r. stwierdzono, że zalecenie to zostało zrealizowane oraz, że zadania wynikające z umowy, w tym z załącznika nr 6, realizowane są prawidłowo. W dacie tych oględzin zadania dotyczące budynku owczarni zrealizowane były częściowo – wykonano

szczyt ponad stropem, uzupełniono eternit na dachy. Mimo to wizytujący stwierdził, że zobowiązania dzierżawcy wynikające z umowy, w tym z załącznika nr 6, realizowane są prawidłowo.

**Dowód:** sprawozdanie z realizacji warunków umowy z roku 2005 (k. 94-104), sprawozdanie z wizytacji z dnia 21.08.2006 r. (k. 17-19).

W trakcie trwania umowy powódka, poza wspomnianymi powyższej jednokrotnymi zaleceniami, nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do wykonywania przez pozwanego umowy, w tym do dokonywanych remontów i ich zakresu. Nigdy również nie skorzystała z możliwości, którą dawał jej § 12 ust. 4 umowy. W szczególności, w razie stwierdzenia naruszenia postanowień umowy wydzierżawiający mógł przedstawić dzierżawcy pisemne uwagi, w terminie miesiąca od dnia oględzin przedmiotu dzierżawy.

**Dowód:** zeznania powoda (k. 112), umowa dzierżawy (k. 8-14).

Decyzją nr (...)z dnia 14 listopada 2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w J.nakazał właścicielowi obiektu (ANR Oddział w P.) w terminie do dnia 15 grudnia 2007 r. zabezpieczyć budynek owczarni, a do dnia 1 marca 2008 r. dokonać jego rozbiórki z uwagi na jego zły stan techniczny. W uzasadnieniu decyzji dokładnie opisano zły stan budynku, wskazano, między innymi na ubytki w fundamentach, zwiertzałe spoiny w ścianach, pęknięcia w ścianach, fatalny stan stolarki okiennej. Stwierdzono ponadto, że stan taki spowodowany jest prawdopodobnie długotrwałą eksploatacją obiektu i brakiem bieżących remontów i konserwacji. W ocenie Inspektora obiekt nie nadawał się do remontu lub odbudowy i w związku z tym powinien być rozebrany, tym bardziej, że zagrażał on bezpieczeństwu ludzi i mienia. W uzasadnieniu decyzji przytoczono również wypowiedź obecnego podczas oględzin przedstawiciela właściciela, który przyznał, że budynek jest w złym stanie technicznym i ANR nie zamierza go remontować.

**Dowód:** decyzja z 14.11.2007 (k. 20-21).

Pozwany nie był stroną postępowania administracyjnego dotyczącego rozbiórki. Kwestii tej nikt z nim nie konsultował, w szczególności nie ustalił z nim kosztów rozbiórki.

O konieczności rozbiórki pozwany dowiedział się od pracownika powódki – K. O.. Osoba ta była znana pozwanemu z wcześniejszych wizytacji. Na jego polecenie pozwany opróżnił i ogrodził budynek, tak by uniemożliwić do niego dostęp osobom trzecim. Pozwany nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do rozbiórki.

**Dowód:** zeznania powoda (k. 112).

Powódka, w trybie przetargu, wybrała wykonawcę rozbiórki owczarni – (...) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe. Rozbiórka ta dokonana została dnia 27 grudnia 2008 r., a jej koszt wyniósł 69.540,01 zł. Kwota ta została zapłacona przez pozwaną.

**Dowody:** ogłoszenie o wyborze (k. 58), umowa z 12.11.2008 r. (k. 59-63), faktura VAT (k. 22), wyciąg z rachunku bankowego (k. 55)

Pismem z dnia 13 września 2012 r. powódka wezwała pozwanego do dobrowolnej zapłaty kwoty 69.540,01 zł.

**Dowód:** wezwanie z 13.09.2012 r. (k. 23-24)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dokumentów oraz częściowo zeznań powoda. Jeśli idzie o dokumenty to ich prawdziwość i moc dowodowa nie były zakwestionowane przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Podczas rozprawy dnia 26 lutego 2014 r. pozwany przyznał, że nie wykonał rur spustowych i rynien w budynku owczarni. Jako jedną z przyczyn wskazał przekroczenie ustalonej z powódką wartości remontów. W szczególności stwierdził, że koszt wykonanych przez niego pozostałych prac dwukrotnie przekroczył tę sumę w związku z czym czuł się zwolniony z konieczności wykonania dalszych remontów. W tym zakresie zeznania pozwanego Sąd uznał

za niewiarygodne. Nie znajdują one bowiem potwierdzenia w żadnych przedstawionych Sądowi dokumentach. W szczególności stosownego zapisu nie zawiera umowa dzierżawy ani żaden z jej załączników.

W pozostałym zakresie zeznania pozwanego Sąd uznał za wiarygodne. Były one logiczne, spójne, a ponadto korespondowały z dokumentami przedstawionymi przez strony.

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

W pierwszej kolejności należało rozstrzygnąć podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia. Poza sporem było, że w tej kwestii zastosowanie znajduje przepis art. 677 K.c. w zw. z art. 694 K.c. Według pierwszego ze wspomnianych przepisów roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Ten oraz inne jeszcze przepisy dotyczące umowy najmu, na podstawie art. 694 K.c., odpowiednio stosuje się do umowy dzierżawy.

Spór pomiędzy stronami w kwestii przedawnienia roszczenia sprowadzał się do określenia momentu zwrotu rzeczy. Od niego bowiem, zgodnie z przywołanym powyżej przepisem biegnie roczny termin na dochodzenie roszczeń. Według powódki termin ten wcale nie zaczął biec, gdyż umowa w dalszym ciągu wiąże strony, a pozwany użytkuje przedmiot dzierżawy. W konsekwencji nie można mówić o jego wydaniu.

Powyższe stanowisko powódki nie zasługuje na uwzględnienie. Zwrot rzeczy oznacza w tym przypadku przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego, więc może chodzić także o inne czynności niż wydanie rzeczy przez najemcę, powodujące przejęcie władztwa nad rzeczą przez wynajmującego. W szczególności każde opróżnienie lokalu przez najemcę jest od chwili uzyskania przez wynajmującego wiadomości o tym i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu równoznaczne z wydaniem lokalu i stanowi tym samym zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia (por. wyrok SN z dnia 18 lutego 1987 r., II CR 10/87, LEX nr 8811).

Sąd w całości podziela zaprezentowany powyżej pogląd Sądu Najwyższego. Zwrot rzeczy, o którym mowa w art. 677 K.c., nie musi być tożsamy z końcem obowiązywania umowy. Należy również pamiętać o ratio legis tego przepisu. Wolą ustawodawcy było, by termin przedawnienia, biegnący przeciwko wynajmującemu (wyzierżawiającemu), rozpoczynał się dopiero w chwili, gdy może on stwierdzić szkodę, czyli w momencie przejęcia przedmiotu dzierżawy. Wcześniej bowiem jego dostęp do rzeczy jest co najmniej utrudniony.

Z powyższego stanu faktycznego wprost wynika, że co prawda umowa w dalszym ciągu obowiązuje, ale w międzyczasie nastąpił zwrot części przedmiotu dzierżawy. Na skutek decyzji administracyjnej Inspektora Nadzoru Budowlanego konieczna była rozbiórka budynku owczarni. W związku z tym zażądano od dzierżawcy jego opróżnienia i ogrodzenia. Wykonanie tych czynności uznać należy za zwrot przedmiotu dzierżawy w rozumieniu art. 677 K.c. Pozwany nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do rozbiórki, nie korzystał już później z tego budynku, a władztwo nad nim przejęła powódka. To ona wybrała wykonawcę i zleciła mu rozbiórkę budynku. Ona także pokryła związane z tym koszty. Całkowicie nieracjonalny jest pogląd, że czynności tych mogłaby dokonać bez wcześniejszego zwrotu budynku przez pozwanego.

Reasumując, powódka przejęła władztwo nad budynkiem owczarni najpóźniej z chwilą, gdy przystąpiła do jego rozbiórki, a więc w grudniu 2008 r. W tym zatem momencie nastąpił zwrot rzeczy i rozpoczął się bieg rocznego terminu przedawnienia dla dochodzenia roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przez dzierżawcę. Pozew w niniejszej sprawie został zatem wniesiony na długo po upływie terminu przedawnienia.

Już na tej tylko podstawie powództwo podlegało oddaleniu. Jednakże nawet pominięcie powyższych rozważań i przyjęcie, że nie doszło w niniejszej sprawie do przedawnienia, nie zmieniłoby rozstrzygnięcia Sądu.

Zgodnie z ogólnymi zasadami odpowiedzialności deliktowej powódka, domagając się odszkodowania, powinna wykazać trzy okoliczności: winę pozwanego, szkodę, jaką poniosła oraz związek przyczynowy pomiędzy nimi.

Nie budzi wątpliwości, że powódka poniosła szkodę. Ze względu na zły stan techniczny budynku owczarni zmuszona była ona do rozbiórki budynku. Ponadto, musiała pokryć również koszty rozbiórki. Jej majątek został zatem uszczuplony, a więc poniosła ona szkodę.

W powyższym stanie faktycznym nie można się jednakże doszukać się winy pozwanego i związku przyczynowego pomiędzy nią, a szkodą powódki.

Zgodnie z załącznikiem nr 6 do umowy dzierżawy pozwany zobowiązał się, w odniesieniu do budynku owczarni, do wykonania muru szczytowego ponad stropem, wymiany pokrycia dachu z eternitu z uzupełnieniem elementów konstrukcji dachu i wykonania rynien i rur spustowych. Poza sporem było jaki był zakres faktycznie wykonanych przez pozwanego prac. Przyznał on bowiem, że spośród powyższych nie wykonał jedynie rynien i rur spustowych. Okoliczności tej powódka nie kwestionowała.

Nie można zatem zgodzić się ze stanowiskiem powódki, iż pozwany nie wykonał większości prac w budynku owczarni. Spośród zleconych mu remontów wykonał te najistotniejsze, a więc mur szczytowy i naprawę dachu. Bez ich przeprowadzenia korzystanie z budynku byłoby niemożliwe lub znacznie utrudnione. Wykonując te prace pozwany doprowadził do wzrostu wartości budynku i przedłużenia jego użyteczności.

Wykonanie rynien i rur spustowych miało natomiast na celu jedynie zwiększenie funkcjonalności budynku. Choć pozwany powinien je wykonać, to zaniechanie w tym zakresie w żaden sposób nie wpłynęło na ogólny stan techniczny budynku. Całkowicie nieracjonalny jest pogląd, że brak rynien i rur spustowych doprowadził do konieczności rozbiórki budynku. Wspomnieć w tym miejscu należy chociażby uzasadnienie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, w której szczegółowo opisano zły stan techniczny budynku. Stwierdzono, między innymi, ubytki w fundamentach, zwietrzałe spoiny w ścianach, pęknięcia w ścianach, fatalny stan stolarki okiennej. To te właśnie poważne wady, a nie brak rynien, doprowadziły do konieczności rozbiórki budynku.

Pamiętać należy również, że już momencie zawierania umowy stan techniczny budynku był w fatalnym stanie. Fakt ten potwierdziły obie strony postępowania. Nie można natomiast wymagać od pozwanego by ten wykonywał dodatkowe, niewynikające wprost z umowy remonty. Zgodnie z art. 697 K.c. dzierżawca ma obowiązek wykonywania jedynie takich napraw, które są niezbędne dla zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Oznacza to, że obciążają go naprawy związane z bieżącą, prawidłową eksploatacją przedmiotu dzierżawy, których podejmowanie leży w gestii "dobrego, rozsądnego i racjonalnie gospodarującego gospodarza", a dokonywanie nie jest uzależnione od zgody wydzierżawiającego (art. 696 k.c.). Naprawy niezbędne dzierżawca podejmuje przede wszystkim w swoim interesie (Z. Radwański (w:) S. Grzybowski, System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 362). Z całą pewnością tego typu naprawą nie jest kapitalny remont, którego budynek od dawna wymagał. Naprawy niezbędne obejmują w szczególności doraźne, bieżące remonty, które wyłączają ewentualny zarzut pogorszenia się przedmiotu dzierżawy w trakcie trwania tego stosunku prawnego i umożliwią korzystanie z rzeczy w granicach pozwalających na osiąganie pożytków przewidzianych w umowie. Przy określaniu zakresu napraw niezbędnych powinno się uwzględniać normalne zużycie, związane ze zwykłą prawidłową eksploatacją przedmiotu dzierżawy. Zgodnie przyjmuje się natomiast w doktrynie, że to na wydzierżawiającym spoczywa ciężar uzupełnienia nadzwyczajnych ubytków w przedmiocie dzierżawy, jeżeli są one następstwem okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności (H. Ciepla (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 311 i J. Nadler (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1110).

Na uwagę zasługuje również fakt, że powódka nigdy wcześniej nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń co do sposobu wykonywania przez pozwanego umowy. Poza koniecznością wykoszenia trawy i chwastów nie zgłaszała żadnych uwag. Uznać należy zatem, że również w jej ocenie brak rynien i rur spustowych w żaden sposób nie wpływał na stan techniczny budynku.

Na marginesie należy również zwrócić uwagę na konstrukcję umowy dzierżawy łączącej strony. Zgodnie z ust. 1 i 2 paragrafu 15. dzierżawca zobowiązany był płacić czynsz, który w latach 2002-2006 ulegał obniżeniu o 100%, pod warunkiem wykonania przez dzierżawcę zadań określonych w załączniku nr 6. W związku z tym, swego rodzaju sankcją

za niewykonanie prac, miała być konieczność płacenia czynszu w pełnym wymiarze. Powódka nie podnosiła natomiast by skorzystała z tej możliwości.

W związku z faktem, że powódka w całości przegrała proces powinna ponieść ona całość jego kosztów, również te poniesione przez pozwanego. W związku z tym Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3.617 zł, na którą składała się opłata od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i kwota 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość tej ostatniej wynika z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.)

SSO Agnieszka Wieczorek