

**Sygn. akt: I C 371/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2020 roku

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Marta Karnacewicz

Protokolant: stażysta Anna Hołoga

po rozpoznaniu na rozprawie

w dniu 4 marca 2020 roku w Szczecinie

sprawy z powództwa W. O. (1)

przeciwko (...) w M.

o zapłatę i o ustalenie

I. oddała oba powództwa;

II. zasądza od powódki W. O. (1) na rzecz pozwanego (...) w M. kwotę 3.617 (trzech tysięcy sześćset siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie na rzecz adwokat U. K. kwotę 2.952 (dwóch tysięcy dziewięćset pięćdziesięciu dwóch) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej stronie powodowej z urzędu, w tym kwotę 552 (pięćset pięćdziesięciu dwóch) złotych tytułem podatku od towarów i usług;

IV. odstępuje od obciążania powódki W. O. (1) kosztami sądowymi w postaci wynagrodzenia za prowadzenie postępowania mediacyjnego.

Sygn. akt I C 371/18

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 27 grudnia 2017 roku (uzupełnionym pismem z dnia 14 marca 2018 roku i pismem z dnia 27 listopada 2018 roku) powódka W. O. (1) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego (...) w M. (zwanego dalej w uzasadnieniu również jako Związek (...)) kwoty 20 000 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 27 grudnia 2017 roku, ewentualnie o ustalenie na rzecz powódki prawa dzierżawy działki numer (...) położonej na terenie ogrodów działkowych B., będącej w zarządzie pozwanego (...), a także o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu.

Uzasadniając żądanie pozwu podała, że była członkiem (...) B. i użytkowała działkę numer (...), na której wraz z mężem wybudowała, z własnych środków finansowych altanę. Podała, że poniosła również koszty uporządkowania terenu działki i podłączenia mediów. Wskazała, że w pewnym momencie została pozbawiona możliwości korzystania z działki i zarząd dokonał nowego podziału terenu dziełek, wskutek czego powódka nie otrzymała z powrotem tej działki, ani żadnej innej. Powódka podała szczegółowe wyliczenie wydatków, jakie poniosła, tj. 10 000 złotych za domek typu

holenderskiego, 1 500 złotych tytułem kosztów przewozu i ustawienia domku, 900 złotych tytułem wydatków za fundamenty, materiały i robociznę, 690 złotych na montaż szamba, 455 złotych na zakup, 195 złotych na zakup rur, 700 złotych na opalenie domku, 80 złotych na zakup licznika elektrycznego z montażem, 80 złotych za wodomierz wraz ze śrubkami i montażem, 250 złotych na wykopy pod sieć wodną i energetyczną, 950 złotych tytułem kosztów niwelacji terenu, 900 złotych tytułem kosztów niwelacji piasku celem utwardzenia, 200 złotych za usunięcie krzewów, 400 złotych za wycięcie drzew, 700 złotych tytułem kosztów dobudowania pomieszczenia gospodarczego, 650 złotych za rozebranie domku kempingowego i uporządkowanie terenu i 1 350 złotych tytułem kosztów wyposażenia domku holenderskiego, a więc łącznie 20 000 złotych. Są to nakłady, jakie poniosła W. O. (1) na posiadaną działkę.

W dalszym piśmie procesowym z dnia 31 stycznia 2019 roku, powódka podała, że po 2017 roku domek został przez pozwanego wywieziony na teren wysypiska – bez uzgodnienia z powódką

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Podniósł, że powódka nigdy nie była członkiem (...) B. w M., ani dzierżawcą działki ogrodowej na terenie (...) B. w M.. Wskazał, że na terenie tego ogrodu działkowego znajdował się niezagospodarowany teren administracyjny, który stanowił teren ogólny, niepodzielony na działki ogrodowe. Podał, że w dniu 1 lipca 2006 roku wyraził zgodę na użyczenie powódce placu pod domek holenderski i zawarł z powódką umowę dzierżawy domku na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2010 roku. Wskazał, że po wygaśnięciu umowy dzierżawy pozwany wzywał powódkę do dobrowolnego zabrania wszystkich przedmiotów stanowiących jej własność i opuszczenie terenu ogródków działkowych, ale powódka odmawiała wydania pozwanemu gruntu i zabrania domku. W 2017 roku pozwany podzielił teren na nowe działki i przydzielił je nowym użytkownikom, a na terenie zajmowanych przez powódkę znajduje się alejka ogrodowa i w część - nowa działka ogrodowa, a domek holenderski nadal znajduje się na terenie (...) i powódka w każdej chwili może je zabrać. Pozwany zakwestionował również to, aby powódka poniosła jakiegokolwiek nakłady. Wskazał, że nawet przy przyjęciu, że takie poniosła, to obciążają one powódkę, a nie pozwanego. Pozwany dodał, że brak było podstaw prawnych, aby przedłużyć umowę dzierżawy z powódką.

Na rozprawie w dniu 4 marca 2020 r. pełnomocnik powódki potwierdził, iż żądanie ustalenia prawa dzierżawy jest roszczeniem ewentualnym w stosunku do żądania głównego o zapłatę. Z kolei pełnomocnik strony pozwanej potwierdził, iż kwestionuje wszelkie roszczenia powódki o zapłatę.

#### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W okręgu (...) w S., w M., działają (...) B. w M.. W ramach tych ogrodów znajduje się kilkanaście działek ogrodowych. Oprócz tego na terenie ogrodów był teren wydzielony na aleje i część wspólną (administracyjną). Na części wspólnej znajdowały się biura, świetlica, plac magazynowy.

Utrwaliła się praktyka, zgodnie z którą Związek (...) użyczał terenu wspólnego osobom, które nie miały uprawnień do ogrodów działkowych, aby mogły one tam postawić swoje altany, przyczepy kempingowe i z nich korzystać. Na tej zasadzie z terenu wspólnego korzystał W. K., który na części wspólnej użytkował drewnianą altanę posadowioną na stałym fundamencie drewniano-cementowym.

Dowody:

- informacja z KRS pozwanego k. 123-125,
- mapa k. 129,
- statut k. 140,
- zeznania świadka M. O. k. 155-156,
- przesłuchanie stron – powódki W. O. (1) k. 157,

- przesłuchanie stron – reprezentanta pozwanego A. G. k. 157-159,

W. O. (1), ani jej mąż M. O. nigdy nie byli członkami (...) B. w M., ani też nie byli dzierżawcami działki ogrodowej na terenie (...) B. w M.. W. O. (1) przez okres około 20 lat do dnia 27 kwietnia 2015 roku przysługiwało prawo do działki numer (...) położonej na terenie innego - (...) prowadzonego przez (...) Związek (...) w S. przy ul. (...). D..

Kuzyn powódki W. K. na terenie (...) B. korzystał – bez tytułu prawnego – z altany nr (...) usytuowanej na części wspólnej ogródków,...). Uprawnienia do tej altany scedował na powódkę, która wystąpiła do strony pozwanej o przydział tego domu i placu. Pierwotnie odmówiono wniosкови powódki. Pomiędzy stronami prowadzone były rozmowy w tym przedmiocie.

Ostatecznie, pismem z dnia 1 lipca 2006 roku, (...) B. w M. poinformował W. O. (1) i M. O. o tym, że wyraża zgodę na użyczenie placu pod altaną numer (...) w celu jej użytkowania. Wskazał, że altana zostanie przeniesiona na wskazany teren administracyjny (...) do dnia 31 marca 2007 roku. Jednocześnie zarząd wyraził zgodę na remont i rozbudowę altany w wysokości do 50 % aktualnej wartości altany. Powódka oceniła, iż przeniesienie altany nie jest racjonalne, wobec czego weszła w posiadanie przyczepy Camping typu holenderskiego (umowę jej nabycia sporządzono dopiero w grudniu 2007 r. o czym niżej).

(...) B. w M. zawarł z W. O. (1) w dniu 8 lipca 2006 roku umowę dzierżawy domku zlokalizowanego na wydzielonym terenie administracyjno-rekreacyjnym na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2010 roku. Umowa dzierżawy domku mogła zostać przedłużona (§ 2). Dzierżawca miał obowiązek właściwego utrzymania stanu technicznego domku, jego estetyki, otaczającego go terenu oraz partycypacji w kosztach utrzymania części wspólnej mediów (§ 3). Strony umowy zgodnie postanowiły, że wszelkie remonty i modernizacje związane z użytkowaniem domku przeprowadzać ma dzierżawca na własny koszt, za zgodą wydzierżawiającego. W razie rozwiązania umowy wydzierżawiający zobowiązał się zwrócić dzierżawcy udokumentowane nakłady remontu i modernizacji domku poniesione przez dzierżawcę w zakresie uzgodnionym z wydzierżawiającym, odliczając koszt amortyzacji (§ 4 i 5). Przedmiotem powyższej umowy nie była altana nr (...), a przyczepa Camping typu holenderskiego. Własność tej przyczepy przysługiwała R. L., który umową z dnia 30 grudnia 2007 r. sprzedał ją L. U. za kwotę 10.000 zł. Na skutek porozumienia z dnia 31 maja 2008 r. powódka stała się współwłaścicielem tej przyczepy/naczepy w 1/2 części dokonując z tego tytułu wpłaty w wysokości 5.000 zł. Następnie w dniu 14 czerwca 2010 r. powódka „spłaciła współwłasność W. O. (1)” kwotą 4.000 zł i od tej pory stała się wyłączną właścicielką naczepy.

Pracownik (...) B. w M. wskazał powódce teren (inny aniżeli obszar pod altaną nr (...)), na którym może usytuować przyczepę-domek holenderski. Był to nadal teren części wspólnej ogrodów, nie wydzielony ogrodzeniem, nie posiadający żadnych widocznych granic. Powódka uporządkowała teren, usunęła krzewy i drzewa, dokonała niwelacji; następnie zainstalowała przyczepę podłączając niezbędne media i ich instalację.

Dowody:

- pismo z dnia 1.07.2006 r. k. 77,
- umowa zadatku z dnia 21.12.2007 r. k. 89
- umowa sprzedaży przyczepy z dnia 30.12.2006 r. k. 88,
- porozumienie z dnia 31 maja 2008 r. i aneks k. 90-91, 92,
- oświadczenie i pokwitowanie k. 93,
- umowa przeniesienia praw do działki w S. k. 94-99,
- zeznania świadka M. O. k. 155-156,

- przesłuchanie powódki k. 157,
- przesłuchanie strony pozwanej - A. G. k. 157-159,

W. O. (1) wraz z rodziną korzystała z zakupionej przez siebie przyczepy kempingowej i terenu pod nią. Ponościła koszty wywozu ścieków, energii elektrycznej.

W dniu 31 grudnia 2010 roku umowa dzierżawy domku wygasła.

Dowody:

- pismo z dnia 6 lipca 2006 roku k. k. 133,
- pismo z dnia 13 kwietnia 2011 roku k. 132,
- zeznania świadka M. O. k. 155-156,
- zdjęcia k. 55-69,

W latach 2009-2010 doszło do zmiany podziału granic ogródków działkowych. Teren, z którego korzystała wcześniej W. O. (1), został podzielony w części na aleję, a w części na nowoutworzoną działkę.

Dowody:

- przesłuchanie pozwanego - A. G. k. 157-159,

W. O. (1) ubiegała się o przydzielenie jej ogródka działkowego, ale bezskutecznie. Pomiędzy nią, a członkami zarządu (...) powstał z tego powodu konflikt. Związek (...) uznał, że W. O. (1) nie przysługuje prawo do ogrodu działkowego w M., ponieważ posiada inny ogródek działkowy w S..

Dowody:

- korespondencja powódki k. 70-75,
- zeznania świadka M. O. k. 155-156,

Od 2012 roku zarząd (...) wzywał W. O. (1) do opuszczenia terenu. Pismem z dnia 28 lutego 2012 roku zarząd (...) Związku (...) poinformował W. O. (1) o wygaśnięciu umowy dzierżawy, o zakończeniu funkcjonowania „ośrodka” na terenie przy biurze (...) i wezwał W. O. (1) do usunięcia swojego mienia. W. O. (1) nie wykonała do tego wezwania.

Pismem z dnia 21 marca 2015 roku zarząd (...) Związku (...) poinformował W. O. (1) o wygaśnięciu funkcjonowania ośrodka na terenie przy biurze (...) i wezwał W. O. (1) do usunięcia w terenie ośrodka pawilonu czasowego oraz mienia i rzeczy stanowiącej własność W. O. (1) do 30 kwietnia 2015 roku.

W dniu 27 kwietnia 2015 roku W. O. (1) zbyła na rzecz syna C. W. prawa do działki numer (...) położonej na terenie (...) prowadzonej przez (...) Związek (...) w S. przy ul. (...). D..

Informację i wezwanie zarząd (...) Związku (...) ponowił pismem z dnia 31 maja 2017 roku określając pozwanej termin usunięcia mienia do 30 czerwca 2017 roku pod rygorem samodzielnego usunięcia na koszt W. O. (1).

Pozwana nie opuściła terenu.

W 2017 roku (...) przeniósł domek letniskowy należący do W. O. (2) w inne miejsce ośrodka (...). Związek działkowców zapewnił W. O. (1) możliwość odebrania domku i pomoc w jego transporcie.

Dowody:

- korespondencja k. 78-83, 130-131, 134, 137,162-171
- umowa k. 94-99,
- zeznania świadka M. O. k. 155-156,
- przesłuchanie stron – reprezentanta pozwanego A. G. k. 157-159,
- przesłuchanie stron – powódki W. O. (1) k. 157,

W. O. (1) wyliczyła koszty poniesione w związku z budową altany, przygotowaniem i uzbrojeniem terenu działki na łączną kwotę 20 000 złotych, na którą składały się koszty: 10 000 złotych za domek typu holenderskiego, 1 500 złotych tytułem kosztów przewozu i ustawienia, 900 złotych wydatków za fundamenty, materiały i robociznę, montaż szamba w kwocie 690 złotych, zakup kabla - 455 złotych, zakup rur za 195 złotych, opalenie domku – 700 złotych, zakup licznika elektrycznego z montażem – 80 złotych, wodomierz wraz ze śrubkami i montażem – 80 złotych, wykopy pod sieć wodną i energetyczną n – 250 złotych, niwelacja terenu – 950 złotych, niwelacja piasku celem utwardzenia – 900 złotych, usunięcia krzewów – 200 złotych, wycięcie drzew – 400 złotych, dobudowanie pomieszczenia gospodarczego – 700 złotych, rozebranie domku kempingowego i uporządkowanie terenu – 650 złotych i wyposażenie domku holenderskiego – 1 350 złotych.

Dowody:

- zestawienie poniesionych kosztów k. 8,

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na wstępie rozważyć należy charakter żądania powódki. W. O. (1) domaga się bowiem odszkodowania za altanę, jej osadzenie na gruncie (wraz z organizacją przyłączy) oraz za niwelację terenu przy altanie. Jednocześnie domaga się ewentualnie ustalenia, że przysługuje jej prawo dzierżawy gruntu na obiekcie strony pozwanej. Ocena stosunku tych roszczeń do siebie pozwoli na ustalenie, czy powódka składa dwa niezależne roszczenia, czy też roszczenie główne i ewentualne. Żądanie odszkodowania za altanę i jej zainstalowanie na terenach działkowych jest zupełnie niezależne od żądania ustalenia prawa dzierżawy gruntu. W tym wypadku można by przyjąć, iż powódka składa dwa roszczenia: o zapłatę i o ustalenie. Jednakże wśród finansowych roszczeń powódki jest również pozycja „niwelacja terenu, utwardzenie, usunięcie krzewów i drzew”. Dotyczą one ściśle gruntu i prac na gruncie, z którego następnie korzystała powódka – niezależnie od altany i instalacji jej dotyczącej. Zgłoszenie tego żądania związane ściśle z gruntem – w ocenie Sądu – skutkuje tym, iż jego nieuwzględnienie zaktualizuje roszczenie o ustalenie prawa do tego lub innego gruntu, a tym samym pozwala na wyciągnięcie wniosku, iż w przedmiotowej sprawie zgłoszone zostało roszczenie główne i roszczenie ewentualne.

Oba powództwa okazały się bezzasadne.

Źródła swego roszczenia powódka upatruje w prawie do gruntu, na który poniosła wymienione przez siebie nakłady. Sama powódka konsekwentnie powoływała się na umowę dzierżawy, jej pełnomocnik roszczenie formułował bez odwoływania się do podstawy prawnej używając sformułowania „zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości”.

W prawie cywilnym szczególnym przypadkiem roszczeń są roszczenia o zwrot nakładów. Powstają one wówczas, gdy osoba dysponująca rzeczą, która nie jest jej własnością, przeznaczając swoje własne środki na utrzymanie lub ulepszenie cudzej rzeczy.

Roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomości dotyczą zarówno przypadków, w których posiadanie takiej rzeczy ma podstawę prawną w odpowiedniej umowie z jej właścicielem np. umowa dzierżawy, jak i w sytuacji, gdy jest

to posiadanie czysto faktyczne, pozbawione prawnego uzasadnienia, przykładowo rozliczenia między samoistnym posiadaczem a właścicielem rzeczy (art. 226–231 Kc), uprawnienia przysługujące w tym zakresie bezpodstawnie wzbogaconemu (art. 408 KC), czy prawo zatrzymania (art. 461 Kc).

Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie rzeczą Sądu było ustalenie, czy W. O. (1) przysługiwało prawo umowne do korzystania z gruntu i następnie rozliczania poniesionych na grunt nakładów, a jeżeli nie, czy z innego tytułu, w szczególności samoistnego posiadania, takie roszczenie powódce przysługuje.

Zważyć również należy, iż jedną z podstawowych reguł dotyczących postępowania cywilnego jest kontradiktoryjność, która została wyrażona w art. 6 k.c., a zgodnie z którą to na stronie, która powołuje się na określony fakt i wywodzi z niego skutki prawne, spoczywa ciężar udowodnienia tego faktu.

W ocenie Sądu powódka nie sprostала temu obowiązkowi.

W szczególności W. O. (1) nie wykazała, aby ze stroną pozwaną zawarła jakąkolwiek umowę uprawniającą ją do korzystania z terenu pod jej przyczepą-domkiem. Z całą pewnością podstawy takiej nie daje umowa dzierżawy domku z dnia 8.07.2006 r. Po pierwsze umowa ta nie dotyczyła w ogóle gruntu, tym samym roszczenie o zwrot nakładów na grunt z tego tytułu odpada. Po drugie – umowę tę Sąd ocenia jako nieważną od samego początku, albowiem dotyczyła przedmiotu, do którego wydzierżawiający nie miał jakiegokolwiek prawa. W dniu zawierania umowy, ale też w okresie późniejszym, strona pozwana nie była właścicielem domku-przyczepy, której dotyczyła umowa, a co potwierdziły strony w toku wyjaśnień na rozprawie. Prawo do przyczepy przysługiwało bowiem R. L., następnie L. U., następnie W. O. (1) i L. U., a od czerwca 2010 r. wyłącznie W. O. (1). Strona pozwana nawet przez moment nie była właścicielem lub współwłaścicielem tej przyczepy.

Z powyższego zatem wynika, iż nieważna umowa dzierżawy domku nie może być źródłem roszczeń powódki z tytułu nakładów na grunt.

Sąd rozważał również, czy pismo z dnia 1 lipca 2006 r. nie stanowiło podstawy żądania pozwu jako dorozumianej umowy użyczenia, zgodnie z którą jedna z jej stron (użyczający) zapewnia drugiej stronie (biorący) bezpłatne używanie umówionej rzeczy przez czas określony lub nieokreślony (art. 710–719 k.c.). W piśmie tym bowiem strona pozwana „użyczyła W. O. (1) plac pod altaną nr (...) w celu jej użytkowania”. Altana miała być przeniesiona na wskazane przez (...) miejsce. Pismo to można potraktować jako dorozumianą umowę użyczenia pomiędzy stroną pozwaną, a powódką, gdyż wyrażało akceptowaną przez obie strony wolę korzystania z gruntu pod altaną. Wprawdzie pismo operuje danymi „(...)”, która następnie została zdemontowana, ale wydaje się, iż strony postępowania nie miały wątpliwości, że użyczenie to miało objąć grunt pod przyczepę-domek.

Możliwe zatem było wyciągnięcie wniosku, iż strony wiązała dorozumiana umowa użyczenia zawarta na czas „dzierżawy domku” tj. do dnia 31.12.2010 r. Wprawdzie umowa dzierżawy domku nie jest w ocenie Sądu ważna, niemniej w okresie jej spisania była ściśle powiązana z pismem użyczającym powódce grunt. Można zatem w oparciu o tę umowę wyinterpretować czas trwania umowy użyczenia. Termin ten minął biorący winien zwrócić rzecz właścicielowi w stanie nie pogorszonym.

Zgodnie z art. 713 k.c. jeżeli biorący poczynił wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. W tym względzie art. 753 § 1 k.c. stanowi, iż jeżeli biorący działa zgodnie ze swoimi obowiązkami może żądać uzasadnionych wydatków i nakładów, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy. Treść przywołanego przepisu należy jednak odczytywać w nierozdzielnej łączności z definicją instytucji prowadzenia cudzej sprawy bez zlecenia. Z przepisów art. 752 i 753 k.c. wynika bowiem, iż działanie biorącego/prowadzącego sprawę musi być ukierunkowane na interes innej osoby. Wydatki i nakłady czynione przez podmiot wykraczający poza swoje obowiązki i uprawnienia powinny ponosić korzyść drugiej stronie stosunku obligacyjnego, a nie czyniącemu. Stanowisko tożsame wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 grudnia 2018 r. (IV CSK 493/17) wskazując, iż do

rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, uzgodnionych przez strony i dokonanych w interesie biorącego w użyczenie, nie znajduje zastosowania art. 753 § 2 zdanie drugie w zw. z art. 713 k.c.

W niniejszej sprawie powódka dokonując uporządkowania i niwelacji terenu działa wyłącznie we własnym interesie. Prace te bowiem były niezbędne, aby zainstalować przyczepę powódki oraz, by móc zażywać rekreacji w jej pobliżu. W. O. (1) nie działała więc w interesie użyczającego, dlatego zgłaszane przez nią roszczenia dotyczące nakładów na grunt również na tej podstawie prawnej podlegają oddaleniu.

Osoba korzystająca z nieruchomości w takich okolicznościach jak powódka nie może być traktowana, jako posiadacz w złej wierze, gdyż jej uprawnienie do posiadania nieruchomości, a wraz z nim skutki tego posiadania regulowała dorozumiana umowa użyczenia. Podstawą prawną rozliczeń może być zatem jeszcze odpowiednio stosowany art. 226 w zw. z art. 230 k.c. lub jeśli nie ma podstaw do stosowania art. 226-227 k.c. przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Pierwsze zdanie art. 226 § 1 k.c. stanowi, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. W ocenie Sądu już z lektury tego zdania, w powiązaniu z okolicznościami sprawy wynika, iż czynione przez W. O. (1) prace na gruncie polegające na usunięciu krzaków, drzew i niwelacji terenu zmierzały do wygodnego posadowienia na tej części nieruchomości przyczepy powódki, a następnie przez wiele lat umożliwiały wygodne wczasowanie powódki i jej biskich. Te okoliczności faktyczne zdecydowanie nadają się do subsumpcji pod przywołany przepis. Korzyści jakie płynęły dla powódki z faktu korzystanie z nieswojego gruntu, w atrakcyjnej nadmorskiej miejscowości, w dowolnym okresie i bez ograniczeń czasowych z całą pewnością bilansują się z poniesionymi jednorazowo w 2006 roku wydatkami na grunt, a nawet – wobec niematerialnego charakteru tych korzyści – są niewspółmiernie w stosunku do samych wydatków. Z tego względu roszczenie również z tego tytułu podlega oddaleniu.

Niezależnie od tego, konieczne jest jednak w tym miejscu podkreślenie, iż wbrew obowiązki płynącemu z art. 6 k.c. powódka nie wykazała jakie koszty poniosła na prace związane z przystosowaniem gruntu na potrzeby usytuowania jej domku. W szczególności brak dowodów potwierdzających, iż W. O. (1) wydatkowała 950 złotych tytułem kosztów niwelacji terenu, 900 złotych tytułem kosztów niwelacji piasku celem utwardzenia, 200 złotych za usunięcie krzewów, 400 złotych za wycięcie drzew, ani też nie wykazała, z czego wynika wysokość poszczególnych kosztów. Roszczenie w tym zakresie oparte jest jedynie na twierdzeniach powódki zawartych w pozwie. Powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów księgowych, ani umów, z których wynikałoby, że koszty te zostały faktycznie poniesione i że zostały poniesione w wysokości wskazanej przez powódkę.

W toku postępowania nie powołano również okoliczności bezpodstawnego wzbogacenia strony pozwanej wymienionymi nakładami. Trudno zatem Sądowi prowadzić inne rozważania w tym przedmiocie, aniżeli stwierdzenie, iż nie zaistniały podstawy do zastosowania tej instytucji.

Odnośnie żądania zapłaty kwoty 1 500 złotych tytułem kosztów przewozu i ustawienia domku, 900 złotych tytułem wydatków za fundamenty, materiały i robociznę, 690 złotych na montaż szamba, 455 złotych na zakup, 195 złotych na zakup rur, 700 złotych na opalenie domku, 80 złotych na zakup licznika elektrycznego z montażem, 80 złotych za wodomierz wraz ze śrubkami i montażem, 250 złotych na wykopy pod sieć wodną i energetyczną, 700 złotych tytułem kosztów dobudowania pomieszczenia gospodarczego, 650 złotych za rozebranie domku kempingowego i uporządkowanie terenu i 1 350 złotych tytułem kosztów wyposażenia domku holenderskiego, to jak wynika w wcześniejszych rozważaniach, nawet jeśli koszty to zostały poniesione (na co brak dowodów), to były one ściśle związane z przyczepą-domkiem powódki i jej instalacją na gruncie strony pozwanej. Nie są to wydatki, nakłady czynione na grunt, a jedynie prace przystosowujące grunt do korzystania z innej nieruchomości tj. przyczepy-domku. Z chwilą zakończenia użyczenia wszystkie te elementy wraz z przyczepą powódka winna usunąć z użyczanego terenu. Są to nieruchomości niezwiązane trwale z gruntem, nie dzielą więc jego losu w rozumieniu art. 47 – 49 k.c. Powódce nie przysługuje więc roszczenie o zwrot ich równowartości jako nakładu na grunt. Niezależnie od tego, wszelka przywołana wcześniej argumentacja odnośnie źródła roszczenia o zwrot nakładów na cudzą nieruchomość, korzyści i wykazania wysokości roszczenia pozostają aktualne.

Z tych samych względów również roszczenie o zapłatę kwoty 10 000 złotych tytułem zwrotu kosztów zakupu domku letniskowego było pozbawione podstaw. Powódka co prawda przedstawiła dowód z postaci umowy sprzedaży tego domku, w której ustalono, że cena za domek kempingowy wynosi 10 000 złotych, jednak brak podstawy prawnej do żądania przez biorącego w użyczenie grunt zwrotu równowartości ruchomości, która była zlokalizowana na użyczonym gruncie. Z chwilą zakończenia umowy użyczenia teren winien być opróżniony z ruchomości powódki, w tym przyczepy kempingowej. Przyczepa ta nie może być uznana za nakład na grunt, za bezpodstawne wzbogacenie strony pozwanej. Zwrot jej równowartości nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa.

Ponadto, jak ustalił Sąd, przyczepa ta nadal istnieje, została przetransportowana w inne miejsce na terenie (...) powódka w każdej chwili może ją przejąć.

Dodatkowo należy podnieść, iż wprawdzie umowa dzierżawy domu jest nieważna, ale – jak wyżej wskazywano – umożliwia wyinterpretowanie woli stron co do zasad korzystania przez powódkę z gruntu (...). Jak wynika z treści umowy z dnia 1 lipca 2006 roku strony umowy dzierżawy zgodnie postanowiły, że wszelkie remonty i modernizacje związane z użytkowaniem domku przeprowadzać ma dzierżawca na własny koszt, za zgodą wydzierżawiającego. Zapis ten wyklucza możliwość ponoszenia kosztów remontu, a tym bardziej zakupu domku letniskowego. Faktem jest, że w § 5 umowy strony postanowiły, że w razie zerwania umowy wydzierżawiający zobowiązał się zwrócić dzierżawcy udokumentowane nakłady remontu i modernizacji domku poniesione przez dzierżawcę w zakresie uzgodnionym z wydzierżawiającym, odliczając koszt amortyzacji. Zwrócić należy jednak uwagę, że zobowiązanie wydzierżawiającego pozwanego zostało ograniczone w umowie do sytuacji, gdy wydzierżawiający zerwał umowę. Taka okoliczność w sprawie nie nastąpiła. Umowa użyczenia gruntu była realizowana do 31 grudnia 2010 r., a nawet dłużej. Z tej przyczyny roszczenie o zwrot kosztów zakupu nowego domku letniskowego było nieuzasadnione, gdyż strony nie przewidziały takie ewentualności.

Mając powyższe na uwadze żądanie o zapłatę kwoty 20 000 złotych należało oddalić, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Za niezasadne Sąd uznał również żądanie ustalenia, że powódce przysługuje prawo dzierżawy działki numer (...) położonej na terenie ogrodów działkowych B., będącej w zarządzie pozwanego.

Podstawą rozstrzygnięcia w tej sprawie był przepis art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Powódka żądała ustalenia istnienia stosunku wynikającego z umowy dzierżawy, o której mowa w art. 693 § 1 k.c., a który stanowi, że 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.

Przesłankami uwzględnienia powództwa z art. 189 k.p.c. są: istnienie interesu prawnego w żądaniu udzielenia ochrony prawnej przez wydanie wyroku ustalającego oraz istnienie danego stosunku prawnego bądź prawa, a przesłanki te muszą wystąpić łącznie.

W rozpoznawanej sprawie powódce przysługuje interes prawny w ustaleniu istnienia prawa dzierżawy. Wobec tego, że żądanie ustalenia zostało sformułowane jako ewentualne, a podstawową intencją strony powodowej w tym procesie jest uzyskanie zwrotu kosztów wydatkowanych na domek kempingowy, uzbrojenie i uporządkowanie terenu, to stwierdzić należało, że wobec oddalenia żądania o zwrot nakładów na grunt, po stronie powódki powstała potrzeba uzyskania rozstrzygnięcia ustalającego.

Nie została spełniona jednak druga przesłanka wynikająca z art. 189 k.p.c. Powódka nie udowodniła, iż istnieje po jej stronie prawo dzierżawy jakiegokolwiek terenu na ośrodku należącym do strony pozwanej. W. O. (1) nigdy nie zawarła umowy dzierżawy terenu ze stroną pozwaną, nie uzyskała promesy zawarcia takiej umowy. Zarząd pozwanej nieskutecznie wydzierżawił powódce cudzy wówczas domek letniskowy i zezwolił na korzystanie z gruntu pod tym domkiem na czas określony. Wskazać należy, iż po pierwsze umowa dzierżawy domku jest nieważna, a po wtóre



wygasła dorozumiana umowa użyczenia gruntu, a z nią wszelkie prawa dotyczące możliwości korzystania z niego. Od stycznia 2011 roku strona pozwana do pewnego momentu po prostu akceptowała obecność przyczepy powódki na terenie wspólnym (...), ale z powyższego nie wynikają jednak żadne uprawnienia dla W. O. (1), w szczególności nie jest możliwe potwierdzenie przez sąd, iż powódce przysługuje prawo dzierżawy gruntu na omawianym terenie.

Mając powyższe na uwadze żądanie w tym zakresie należało również oddalić, o czym orzeczono w punkcie I sentencji wyroku.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, przesłuchania stron w zakresie zeznań reprezentanta strony pozwanej A. G., przesłuchania stron w zakresie zeznań powódki W. O. (1), ale z wyjątkiem jej zeznań dotyczących faktu włamania się do domu letniskowego, a także na podstawie dowodu z zeznań świadka M. O., z wyjątkiem jego zeznań dotyczących, kradzieży i włamania do domku letniskowego oraz tego, że pisma na k. 130 i 133 zostały sfalszowane. Dowody ww. w tym zakresie, poza wyłączeniami, Sąd uznał za wiarygodne.

Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka i powódki w zakresie dotyczącym kradzieży i włamania do domku letniskowego, bo fakty te nie zostały poparte innymi dowodami, ani nawet uprawdopodobnione, co budzi wątpliwość co do prawdziwości tych faktów. Poza tym okoliczności te i tak nie były okolicznościami istotnymi dla rozstrzygnięcia sporu, ponieważ powódka dochodziła zapłaty określonej kwoty tytułem zwrotu równowartości nakładów na działkę, a nie odszkodowania.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie świadków L. M., J. C. i A. W. z uwagi na to, że wniosek ten został złożony po terminie i zmierzał do przedłużenia postępowania (art. 235<sup>2</sup> § 1 punkt 5 k.p.c.). Sąd oddalił wniosek o popuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, ponieważ dotyczy on okoliczności nieistotnej dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235<sup>2</sup> § 1 punkt 2 k.p.c.). Niezasadnym bowiem było dokonywanie wyceny ruchomości, których zwrot nie mógł być dochodzony w oparciu o jakąkolwiek rozważaną w okolicznościach sprawy podstawę prawną. Podobnie w kwestii nakładów na grunt.

W punkcie II Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach procesu. Wobec tego, że powódka przegrała proces w całości, to na powódce spoczął obowiązek zwrotu tych kosztów pozwanemu. Na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się: kwota 17 złotych tytułem opłaty od pełnomocnictwa i kwota 3 600 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalona na podstawie § 2 punkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r.

W punkcie III Sąd na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy prawo o adwokaturze i § 8 punkt 5 i § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu Sąd przyznał pełnomocnikowi powódki kwotę 2 400 złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej stronie przez adwokata z urzędu, powiększoną o równowartość podatku od towarów i usług.

W końcu w punkcie IV Sąd na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku odstąpił od obciążania powódki W. O. (1) kosztami sądowymi w postaci wynagrodzenia za prowadzenie postępowania mediacyjnego. Było to szczególnie uzasadnione względami słuszności, ponieważ przekazanie sprawy do postępowania mediacyjnego nie zostało spowodowane z inicjatywy powódki, a Sądu.

SSR Marta Karnacewicz