

Sygn. akt: I C 1111/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 r.

Sąd Rejonowy w Nysie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Grzegorz Kowolik
Protokolant:	Stażysta Magdalena Podoluk

po rozpoznaniu w dniu 1 października 2014 r.

sprawy z powództwa R. K.

przeciwko J. G.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami zastępstwa procesowego pozwanego,

III. przyznaje radcy prawnemu D. S. wynagrodzenie za pełnienie funkcji pełnomocnika z urzędu w kwocie 600 zł (sześćset złotych) plus należny podatek VAT oraz 206,59 zł (dwieście sześć złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem zwrotu kosztów i poleca jego wypłatę Skarbowi Państwa- Kasie tutejszego Sądu.

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 września 2013 r. R. K. wniosła o zasądzenie od J. G. kwoty 2.000 zł.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwany wydzierżawił od niej nieodpłatnie pole w dniu 8 czerwca 2011 r. na okres jednego roku nieodpłatnie. Potem umowa dzierżawy była kilkakrotnie przedłużana za wynagrodzeniem w kwocie 2.000 zł za 3 miesiące. Strony wspólnie ustaliły taką kwotę. Ostatnia umowa została zawarta w dniu 3 czerwca 2013 r. Za tą umowę jednak powódka nie dostała zapłaty.

W pozwie złożonym na urzędowym formularzu powódka sprecyzowała, że domaga się od pozwanego kwoty 2.666 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lipca 2013 r.

Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd zwolnił powódkę w całości od kosztów sądowych w sprawie.

Na rozprawie z dnia 14 marca 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał fakt zawarcia przez strony umowy o użytkowanie działki powódki przez pozwanego. Pozwany chciał tam założyć swoją bazę na czas wykonywania robót budowlanych w okolicy. Użytkowanie miało być bezpłatne, a po jego zakończeniu pozwany miał zrehabilitować działkę powódki, która była zniszczona po powodzi i nie nadawała się do rolniczego użytkowania. Ponieważ prace się przedłużały strony zawarły kolejne umowy o korzystanie z działki, tym razem odpłatne. Wynagrodzenie zostało ustalone na kwotę 2.000 zł. Po zakończeniu umowy działka została zrehabilitowana i wydana powódce. Później

powódka zgłosiła się do pozwanego z ofertą, że może przyjąć więcej ziemi na swoją działkę, jeśli by pozwany taką ziemią dysponował. Pozwany wyraził zgodę na taką propozycję i polecił przygotowanie umowy pracownikowi. Umowa miała być bezpłatna. Jednakże pracownik zostawił w umowie zwrot o odpłatnym korzystaniu z poprzedniego wzorca umowy, natomiast usunął wysokość wynagrodzenia.

Postanowieniem z dnia 31 marca 2014 r. Sąd przyznał pozwanej pełnomocnika z urzędu.

Na ostatniej rozprawie pełnomocnik powódki wnosił i wywodził jak w pozwie i przedłożył spis kosztów, oświadczając, iż koszty pełnomocnika z urzędu nie zostały pokryte przez powódkę. Wskazał, że zeznania pozwanego są sprzeczne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie oraz na fakt, że pozwany nie uchylił się on od swojego błędnego oświadczenia. Gdyby rekultywacja działki została wykonana prawidłowo, nie byłoby potrzeby dowieszenia dodatkowej ziemi.

Pełnomocnik powódki wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Przy ocenie treści stosunku prawnego łączącego strony należy brać pod uwagę zamiary stron przy jego zawieraniu, a umowy użyczenia są co do zasady bezpłatne. Dwie umowy przedłużające pierwotną umowę użyczenia zawierały klauzulę odszkodowania w związku z tym, że powódka nie mogła korzystać ze swojej działki. Natomiast ostatnia umowa zawarta między stronami miała być odpłatna, bowiem pozwany wówczas nie korzystał z działki powódki. Pozwany nie uchylił się od swojego oświadczenia woli, bowiem uważał, że umowa zawarta między stronami była nieodpłatna, a dowieszenie ziemi spowodowało zwiększenie walorów użytkowych działki powódki. Ponadto wnosił o nieobciążanie pozwanego kosztami postępowania w przypadku uwzględnienia powództwa, bowiem nie był on wzywany do zapłaty przed wytoczeniem powództwa.

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

Firma pozwanego została wykonawcą firmy, która wygrała przetarg na budowę kanalizacji w P. i M.. Firma pozwanego szukała terenu na założenie bazy na czas robót. W okolicy znajdowały się nieruchomości, które mogły stanowić bazę dla firmy pozwanego, gdzie był już utwardzony i dozorowany teren, a działki ogrodzone. Jednak wówczas zgłosiła się powódka, która zaproponowała jako teren pod bazę działkę nr (...) o powierzchni 1,05 ha położona w P.. Jej działka była zniszczona po powodzi, bowiem sąsiednia rzeczka zabrała całą warstwę orną. Ponadto działka była nieużytkowana rolniczo i porośnięta chwastami.

W dniu 7 czerwca 2011 r. strony zawarły umowę na użytkowanie powyższej działki. Strona pozwana nie miała płacić wynagrodzenia za jej korzystanie, natomiast po zakończeniu użytkowania miała nawieść ziemi, zrobić drenaż, zebrać kamienie i wyprofilować działkę. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 czerwca 2012 r.

Pozwany uznał, że umowa jest dla niego korzystna, bo nie musiał płacić za korzystanie z działki i miał miejsce, gdzie mógł pozostawić ziemię z wykopów po robotach ziemnych.

Dowód:

dowód z przesłuchania stron – powódki R. K., k. 55-56,

zeznania świadka T. C., k. 65-66,

dowód z przesłuchania stron – pozwanego J. G., k. 66-68.

Ponieważ główny wykonawca zwiększył zakres prac stronie pozwanej i wydłużył termin na realizację prac, firma pozwanego musiała korzystać dłużej z działki powódki. Powódka nie zgodziła się na nieodpłatne przedłużenie umowy. Zażądała kwoty 2.000 zł za kolejny okres użytkowania działki. Ponieważ pozwany nie chciał przenosić bazy, wyraził zgodę na żądanie powódki.

Strony podpisały umowę oznaczoną datą 2 lipca 2012 r. i nazwaną umową użyczenia nieruchomości. Umowa była zawarta na okres od 2 lipca 2012 r. do 28 września 2012 r. i stwierdzała, że działka powódki jest oddana pozwanemu w odpłatne użytkowanie. Wartość przedmiotu użyczenia strony ustaliły na kwotę 2.000 zł. Pozwany zobowiązał się zwrócić działkę nie później niż do 31 października 2012 r.

Jednakże również w tym okresie pozwanemu nie udało się zakończyć prac, więc sporządzono kolejną umowę oznaczoną tym razem datą 28 września 2012 r. i nazwaną umową użyczenia nieruchomości. Umowa była zawarta na okres od 28 września 2012 r. do 31 maja 2013 r. i stwierdzała, że działka powódki jest oddana pozwanemu w odpłatne użytkowanie. Wartość przedmiotu użyczenia strony ustaliły na kwotę 2.000 zł. Jednocześnie pozwany miał wykonać dwie nitki drenażu odprowadzających nadmiar wody, wybierać kamieni i inne elementy pozostałe po budowie, przeorać działkę, dokonać kultywacji i rozsiania wapna oraz dowieźć humus.

Umowy nie były zawierane w dacie rozpoczęcia ich obowiązywania, lecz później. W momencie podpisywania umów, powódka kwitowała odbiór 2.000 zł. Strony określiły wynagrodzenie powódki jako odszkodowanie, aby powódka nie musiała płacić podatku od wynajmu terenu pod prowadzona działalność gospodarczą.

Dowód:

umowa z dnia 2 lipca 2012 r., k. 10-11,

umowa z dnia 28 września 2012 r., k. 35-56,

dowód z przesłuchania stron – powódki R. K., k. 55-56,

zeznania świadka T. C., k. 65-66,

dowód z przesłuchania stron – pozwanego J. G., k. 66-68.

Firma pozwanego zakończyła prace wiosną 2013 r. Następnie przystąpiła do rekultywacji działki powódki. Założono drenaż, rozprowadzono ziemię, nasypano wapna. Wydanie działki powódce nastąpiło 14 maja 2013 r. powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do stanu działki i podpisała protokół zdawczo-odbiorczy. Po pewnym czasie powódka stwierdziła, że na działce jest jednak dużo kamieni i poprosiła o ich wyzbieranie. Gdy przyjechał do niej T. C. z ludźmi, aby wybierać kamienie, powódka poprosiła o dowiezenie ziemi. T. C. wyraził zgodę, bowiem firma pozwanego wygrała przetarg na kolejne roboty budowlane związane z robotami ziemnymi w miejscowości S.. Po rozmowie z pozwanym, na jego polecenie miał sporządzić umowę nieodpłatnego użytkowania działki powódki, aby zabezpieczyć się przed jej dalszymi roszczeniami. T. C. na bazie ostatniej umowy zawartej między stronami przygotował projekt umowy, z którego wykreślił zapis o wartości przedmiotu użyczenia. Zostawił natomiast formułę o odpłatnym korzystaniu z działki. Pozwany podpisał tak sporządzoną umowę nie dostrzegając, że jest tam zwrot o odpłatnym użytkowaniu. W dniu 3 czerwca 2013 r. T. C. zawiązał tę umowę powódce, która stwierdziła, że nie jest ona opatrzona datą. Wstawiła na swoim egzemplarzu datę i podpisała umowy. W umowie stwierdzono w paragrafie 2, iż działka została wydana w odpłatne użytkowanie pozwanemu na okres do dnia 31 października 2013 r. Nie wskazano w umowie wysokości wynagrodzenia. Po zakończeniu umowy pozwany miał wybierać kamienie, przeorać przedmiot użyczenia i dowieźć humus.

Firma pozwanego dowoziła zgodnie z umową ziemię na działkę powódki i ją tam rozparcelowywała. Pozwany nie użytkował działki w inny sposób.

Dowód:

dowód z przesłuchania stron – powódki R. K., k. 55-56 (częściowo),

umowa z dnia 28 września 2012 r., k. 8-9,

zeznania świadka T. C., k. 65-66,

dowód z przesłuchania stron – pozwanego J. G., k. 66-68.

Powódka uznała jednak, że z tytułu ostatniej umowy należy się jej wynagrodzenie i wzywała telefonicznie pozwanego do zapłaty. Aby rozwiązać spory z pozwaną powód w dniu 16 lipca 2014 r. odkupił od pozwanej przedmiotową działkę za kwotę 10.000 zł. Mimo złożenia przez stronę powodowa projektu cofnięcia pozwu w niniejszej sprawie, powódka nie zdecydowała się na ten krok.

Dowód:

dowód z przesłuchania stron – powódki R. K., k. 55-56 (częściowo),

dowód z przesłuchania stron – pozwanego J. G., k. 66-68.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługuje w całości na oddalenie.

Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się na dokumentach przedłożonych przez strony w postaci umów zawartych między nimi oraz na dowodzie z przesłuchania świadka i stron. Stan faktyczny co do kolejnych umów, ich treści i wykonania był bezsporny za wyjątkiem ostatniej umowy. Ustalając zamiar stron co do tego, jak miała brzmieć ostatnia umowa z dnia 3 czerwca 2013 r., Sąd oparł się na zeznaniach pozwanego i świadka T. C.. Ich wersja wydarzeń jest spójna, logiczna i ma oparcie w treści pozostałych umów. Powódka, ponadto nie wykazała, aby firma pozwanego korzystała z jej działki w okresie objętym ostatnią umową w inny sposób niż dowieszenie ziemi. To na powódce spoczywał ciężar dowodu zgodnie z art. 6 k.c. i 232 k.p.c., aby wykazać, że pozwany i w tym okresie miał tam swoją bazę, składował materiał, czy też gruz. Powódka temu ciężarowi jednak nie sprostała, gdyż jej zeznaniom przeczyły zeznania pozwanego i jego świadka.

Przechodząc do rozważań prawnych należy stwierdzić, iż strony łączyła na początku umowa użyczenia, zmodyfikowana kolejnymi umowami na umowę najmu. Tamten stosunek definitywnie wygasł w dniu 14 maja 2013 r. bowiem strona pozwana wydała powódce działkę.

Nie można więc automatycznie przenosić uzgodnień z tamtych umów do kolejnej umowy zawartej między stronami, tym bardziej, że inny miał być zakres użytkowania działki przez pozwanego. Strony wszystkie umowy nazwały umową użyczenia. Do stosunku prawnego łączącego strony należy jednak zastosować przepisy o wykładni oświadczeń woli i umów. Zgodnie z przepisem art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Natomiast przepis art. 65 § 2 k.c. stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Dokonując wykładni umowy z dnia 3 czerwca 2013 r. należy zauważyć, że celem tej umowy, w przeciwieństwie, do dwóch ostatnich umów łączących strony, miało być podniesienie walorów użytkowych działki powódki poprzez nawiezenie dodatkowych warstw ziemi. Poza sporem było, że jest ona położona poniżej poziomu drogi ze znacznym spadem w stronę rzeki. Pozwany miał interes w zawarciu takiej umowy, bo mógł się pozbywać nadmiaru ziemi z prac budowlanych. Stronom nie chodziło o oddanie działki pod bazę pozwanego jak to miało miejsce poprzednim razem. Biorąc pod uwagę zasady współżycia społecznego i okoliczności w jakich została zawarta ostatnia umowa między stronami trudno oczekiwać, aby pozwany miał płacić powódce za takiej treści umowę. Należy przyjąć, że zwrot „odpłatnie” został tam zamieszczony omyłkowo przez pracownika pozwanego.

Wbrew wskazaniom stron, umowa, w której strony wskazały opłatę za użytkowanie działki, nie mogła być umową użyczenia. Zgodnie z przepisem art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Taki wymóg spełniała pierwsza umowa zawarta między stronami w 2011 r., która była umową nieodpłatną. Natomiast umowy, w których pozwany miał płacić pozwanej za korzystanie działki, a jednocześnie nie pobierać z niej pożytków, należy kwalifikować jako umowę najmu. Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Przepis kolejnego paragrafu tego artykułu wskazuje, że czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Tak należy więc zinterpretować 2 umowy zawarte między stronami w 2012 r., gdzie strony określiły wysokość czynszu najmu na kwotę 2.000 zł za dany okres użytkowania działki, a tylko ze względów podatkowych określiły go odszkodowaniem. Natomiast w ostatniej umowie strony nie wskazały wysokości czynszu.

Jak zauważył Sąd Najwyższy w swoim orzeczeniu z dnia 5 września 1946 r. wydanym w sprawie III C 364/46 opublikowanym w OSN(C) (...), do istotnych składników umowy najmu (essentiale negotii) należy umówiony czynsz, a skoro czynszu nie umówiono, nie może być mowy o ostatecznym zawarciu umowy najmu.

Aby powódka mogła żądać wynagrodzenia, należałoby wskazać jego wysokość. Jest to składnik niezbędny do ustalenia, że strony zawarły umowę najmu. W niniejszej sprawie nie można ustalić tego czynszu w drodze np. typowych umów dzierżawy zawieranych pomiędzy właścicielami działek rolnych, a rolnikami, bowiem pozwany nie chciał użytkować rolniczo tej działki, o czym powódka wiedziała. Pozwany nie korzystał również z tej działki jako bazy do budowy, co pozwałoby ewentualnie sięgnąć do wcześniejszych umów zawartych między stronami lub innych umów tego typu zawieranych na lokalnym rynku. Na marginesie należy zauważyć, że z wcześniej zawartych umów nie wynikało ile pozwany ma płacić powódce, bowiem pierwsza umowa została zawarta na kwartał i wskazano tam, że wynagrodzenie, czy też jak to strony określiły odszkodowanie, miało wynosić 2.000 zł, a kolejna umowa została zawarta na pół roku i wynagrodzenie tam również określono na kwotę 2.000 zł. Ponadto w pierwszej umowie pozwany miał jeszcze miesiąc na wydanie działki po zakończeniu obowiązywania umowy. Nie można więc z tych umów wywieść, że pozwany miał płacić za kwartał 2.000 zł. Co więcej pierwotna umowa łącząca strony z 2011 r. była umową użyczenia, więc trudno stwierdzić, że zasadą oddania działki pozwanemu przez powódkę była odpłatność świadczenia.

Tym samym należy uznać, że umowa z dnia 3 czerwca 2013 r., mimo zapisu o odpłatnym użytkowaniu, oznaczała nieodpłatne użytkowanie. Natomiast powódka nie wykazała, aby pozwany nie wywiązał się ze swoich zobowiązań, bowiem z zeznań pozwanego i świadka wynikało, że ziemia była przywożona na działkę powódki. Ponadto obecnie właścicielem działki jest obecnie pozwany.

W rezultacie roszczenie powódki podlegało oddaleniu.

Natomiast orzeczenie o kosztach postępowania co do zasady uzasadnia przepis art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Zgodnie z tą zasadą powódka powinna zwrócić koszty zastępstwa procesowego strony pozwanej. Jednakże, w niniejszej sprawie, zdaniem Sądu, powyższa zasada powinna zostać złagodzona poprzez zasadę z art. 102 k.p.c., który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Zdaniem Sądu w niniejszej sprawie takie przesłanki zaszły, bowiem pozwany będąc przedsiębiorcą nie dochował należytej staranności przy formułowaniu umowy i popełnił błąd wstawiając zwrot „odpłatnie” do umowy z dnia 3 czerwca 2013 r., co mogło spowodować wątpliwości u powódki co do obowiązków strony pozwanej wynikających z umowy i mogła być ona subiektywnie przekonana, że przysługuje jej wynagrodzenie za oddanie działki pozwanemu w użytkowanie. Ponadto sytuacja majątkowa powódki jest bardzo trudna, a pozwany jest przedsiębiorcą, a więc osobą,

która co do zasady powinna korzystać ze stałej obsługi prawnej. Dlatego Sąd uznał, że nie należy kosztami zastępstwa procesowego strony pozwanej obciążać powódki.

Orzeczenie o przyznaniu wynagrodzenia pełnomocnikowi powódki z urzędu uzasadnia przepis § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radcy prawnego oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej ustanowionej z urzędu ( Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.), który stanowi, że koszty nieopłaconej pomocy prawnej ponoszone przez Skarb Państwa obejmują:

1) opłatę w wysokości nie wyższej niż 150% stawek minimalnych, o których mowa w rozdziałach 3 i 4, oraz

2) niezbędne, udokumentowane wydatki radcy prawnego.

Zgodnie z § 6 punktem 3) wyżej wskazanego rozporządzenia wynagrodzenie w sprawie o wartości sporu pomiędzy 1.500 zł a 5.000 zł wynosi 600 zł. Wedle przepisu § 2 ust. 3 wyżej wskazanego rozporządzenia, w sprawach, w których strona korzysta z pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, opłaty, o których mowa w ust. 1, sąd podwyższa o stawkę podatku od towarów i usług przewidzianą dla tego rodzaju czynności w przepisach o podatku od towarów i usług, obowiązującą w dniu orzekania o tych opłatach. Pełnomocnik wykazał koszty poniesione w sprawie na kwotę 206,59 zł, na którą składały się koszty dojazdu i opłat za parkowanie wskazane w przedłożonym na ostatniej rozprawie spisie kosztów.

Wedle przepisu art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Ponieważ powódka przegrała postępowanie w sprawie, koszty pełnomocnika z urzędu dla niej ustanowionego oraz opłaty sądowej od pozwu, od której uiszczenia była zwolniona, należało obciążyć Skarb Państwa.