

Sygn. akt II C 15/14

1)W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Protokolant: Beata Pinior

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 października 2014r. w R.

**sprawy z powództwa H. B. (B.)**

**przeciwko J. B., M. B.**

**o zapłatę**

- 1) umarza postępowanie w przedmiocie żądania zasądzenia kwoty 34 100 zł;
- 2) w pozostałej części powództwo oddala;
- 3) nie obciąża powoda kosztami procesu.

Sędzia:

Sygn II C 15/14

## UZASADNIENIE

Powód **H. B.** wniósł o zasądzenie od pozwanych J. B. i M. B. solidarnie kwoty **160.000 zł** tytułem odszkodowania za nakłady poniesione przez powoda na dzierżawiony od pozwanych grunt . W uzasadnieniu podniósł w czasie obowiązywania umowy dzierżawy poczynił na gruncie nakłady w postaci : 15 ciężarówek ziemi kompostowej, ogrodzenia z siatki ocynkowanej , konstrukcji stalowe i folii jako części tuneli sadzonek chryzantem, studni o głębokości 20 metrów z kręgów betonowych , a nadto włożył robociznę własną i pracowników o wartości 12.500 zł na rozplantowanie podłoża pod sadzonki .Na powyższe zaciągnął kredyt 80.000 zł w Banku Spółdzielczym w B. .

**Pismem z dnia 23 04 2014r powód ograniczył żądanie o 25.000 zł** cofając żądanie odszkodowania za nawiezienie 15 ciężarówek ziemi i robociznę własną domagając się tym samym zasądzenia kwoty **135.000 zł** .

Następnie na rozprawie w dniu 28.05 2014 r ponownie **ograniczył żądanie do kwoty 116.500 zł** na którą składa się odszkodowanie za : 70.000 zł za 10.000 sztuk pozostawionych doniczek z sadzonkami chryzantem, 28.000 zł za pozostawione konstrukcje stalowe z 10 tuneli ogrodowych , 2.500 zł za 5 płacht foliowych , 10.000 zł za studnię z kręgów betonowych , 6.000 zł za ogrodzenie .

Na tej samej rozprawie **powód rozszerzył ostatecznie żądanie do kwoty 125.900 zł** domagając się jeszcze dodatkowo odszkodowania za pozostawione donice o wartości 7.000 zł oraz 2.400 zł za 3 tony złomu na który składa się 20 rur 3 calowych o długości 8-10 metrów.

W uzasadnieniu podniósł, że pozwana rozwiązała bez zachowania terminów wypowiedzenia umowę dzierżawy. Na dzierżawionym gruncie powód prowadził ogrodnictwo uprawiając chryzantemy w tunelach foliowych. W dacie rozwiązania umowy na gruncie pozostało kilkanaście tysięcy sadzonek chryzantem stanowiących własność powoda. W dniu 28.05.2010 r powód pisemnie zawiadomił pozwaną że nie może dostać się na grunt z uwagi na brak możliwości dojazdu po podtopieniach jakie miały miejsce po ulewnych deszczach. W dniu 26.05.2010 r powód stwierdził, że konstrukcje stalowe będące podstawą tuneli są demontowane. Po osuszeniu gruntu powód nie mógł odebrać sadzonek ani wejść na teren dzierżawionego wcześniej gruntu, ponieważ na bramie założono kłódkę. Pozwani nie zgodzili się na zdjęcie kłódki i wydanie powodowi sadzonek i doniczek. Stąd powód doznał szkody w związku ze zniszczeniem sadzonek oraz nakładów poniesionych na gruncie. Oprócz działalności ogrodniczej na dzierżawionym gruncie powód równocześnie prowadził działalność ogrodniczą o tym samym charakterze na gruncie będącym jego własnością. Na skutek katastrofalnych deszczy sadzonki na tym gospodarstwie też uległy podtopieniu co spowodowało załamanie gospodarstwa ogrodniczo rolnego w całości.

Pozwani **M. B. i J. B.** wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Pozwani podnieśli, że w powód bez porozumienia z pozwanymi dopisał w treści umowy dzierżawy z dnia 1 maja 2006 r stwierdzenie: „płatne do 30 grudnia danego roku. Po przeprowadzeniu spraw spadkowych będzie sporządzony aneks do umowy”. Postanowienie takie nie było przedmiotem uzgodnień stron. Pozwani przyznali fakt rozwiązania umowy bez wypowiedzenia a to wobec niewywiązywania się powoda z obowiązku zapłaty czynszu. Strony nie ustaliły w umowie terminu zapłaty co nie zmienia faktu, że powód nie zapłacił w ogóle żadnego czynszu przez czas obowiązywania umowy. Pozwana wielokrotnie wzywała powoda do zapłaty na co powód nie reagował. Przez okres 4 lat od daty rozwiązania umowy powód nie kwestionował zasadności rozwiązania umowy. Pozwana wzywała powoda do usunięcia przedmiotów z gruntu tj konstrukcji stalowych, siatki ogrodzeniowej, zużytych donic, folii, resztek ususzonych roślin, najpierw ustnie a następnie pismem z dnia 24 maja 2010 r. Powód pismem z dnia 28 maja 2010 r poinformował pozwaną, że nie może w wyznaczonym terminie zabrać rzeczy z uwagi na intensywne opady deszczu. Powód pojawił się na gruncie dopiero rok później w maju 2011 r i wraz z L. K. (1) zabrał to co jeszcze zostało na gruncie. Pozwana przyznała, że powiesił kłódkę na ogrodzeniu lecz powód nigdy nie zwrócił się do niej o udostępnienie kluczy bądź wpuszczenie na teren nieruchomości. Pozwana zakwestionowała stan i wartość poczynionych przez powoda nakładów na grunt. Folie były pozrywane, stelaże i urządzenia zardzewiały, kawałki folii fruwały po całej okolicy, sadzonki były przemarznięte lub uschnięte. Sadzonki które zostały na gruncie były niesprzedanymi pozostałościami rzuconymi w sterty lub zostawione w gruncie gdzie zmarzły. Rośliny nie były zabezpieczone na okres zimy. Na gruncie ogólnie panował nieład i nieporządek. Gospodarstwo wyglądało na opuszczone. Powód nie pozostawił tam żadnych zasiewów a resztki sprzętów zabrał w 2011 r. Pozwani zakwestionowali wysokość szkody. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. Zgodnie z art. 677 kc w zw z art. 694 kc roszczenie dzierżawcy o zwrot nakładów na rzecz przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Skoro rozwiązanie umowy nastąpiło w dniu 6 marca 2010 r o którym powód dowiedział się w dniu odbioru pisma 12 marca 2010 r to roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 13 marca 2011 r. Tymczasem pozew został wniesiony w styczniu 2014 r.

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

W dniu **1 maja 2006 r** strony zawarły umowę dzierżawy gruntu opisanego w KW NR (...) Sądu Rejonowego w Raciborzu na czas określony 10 lat. Strony ustaliły że za rok dzierżawny opłata wynosi 500 zł.

Powód w ogóle nie płacił czynszu dzierżawnego od 1.05.2006 do dnia rozwiązania umowy w 2010 r Powód zalegał za cały okres z zapłatą czynszu 2.000 zł. Pozwana nie dochodziła tych pieniędzy od powoda z uwagi na jego bardzo trudną sytuację finansową. Powód nieregularnie płacił opłaty za energie. Częściowo należności uregulowała pozwana. W dacie zawarcia umowy w 2006 r pozwana pożyczyła powodowi kwotę ponad 4.000 zł którą miała odłożoną na pomnik na grób swojej matki. Umowy pożyczki nie spisano. Powód oddawał pozwanej pieniądze w ratach po 200, 300 zł, 500 zł Oddawał pieniądze przez okres 2 lat w okresie sprzedaży sadzonek.

Pozwana pracowała u powoda od maja do października 2006 r. Powód zalegał z wypłatami. Płacił zaliczkowo i uregulował świadczenia do końca roku 2006 r. Pozwana dopominała się o zapłatę czynszu przez cały okres dzierżawy.

W jednym sezonie powód przywiózł pozwaną muł bo pozwana nie miała pieniędzy na jego zakup. Strony nie umawiały się aby ten muł miał być formą rozliczenia czynszu.

Pismem z dnia **6.03.2010 r** pozwani zawiadomili powoda o rozwiązaniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym podając powód nieplacenie czynszu .Pismo doręczono powodowi w dniu 12 03 2010 r .

Od marca 2010 r po wypowiedzeniu umowy powód wielokrotnie przychodził do pozwanej domagając się odszkodowania za studnie, donice i sadzonki. Nie domagał się umożliwienia wejścia na grunt. W czasie tych spotkań powód domagał się pieniędzy 50.000 zł tytułem odszkodowania a pozwana domagała się aby zabrał swoje sadzonki tunele i inne nakłady. Powód groził pozwanej sądowym dochodzeniem odszkodowania.

Pismem z dnia **24 maja 2010 r** pozwana M. B. zwróciła się do powoda o zabranie skorodowanych konstrukcji po byłych tunelach foliowych , siatki ogrodzeniowej, zużytych donic, folii i resztek roślin. Pozwana określiła powodowi w tym celu termin do 7.06 2010 r. Pozwana zastrzegła , że nieodebranie tych rzeczy w terminie spowoduje , że konstrukcje stalowe zostaną wywiezione zaś donice i resztki folii zostaną wyrzucone . Pismo doręczono powodowi w dniu 25 05 2010 r .

Pismem z **28.05 2010 r** powód zawiadomił pozwaną , że będzie z nią rozmawiać po otrzymaniu odpowiedzi z policji. Zawiadomił że 26 05 2010 był z L. K. (2) w pobliżu posesji . Na działce było dużo wody po opadach i dlatego powód stwierdził że dojazd do działki przez dłuższy czas będzie niemożliwy. Nie zabierał rzeczy z gruntu bo czekał jak będzie rozwiązana sprawa na Policji. Sprawę umorzono i poinformowano powoda że swych roszczeń może dochodzić na drodze cywilnej.

W dniu **15 04 2009 r** M. i J. B. zawarli umowę dzierżawy gruntu o pow 0.80 .00 ha z nowym dzierżawcą R. P. (1) na okres 10 lat. Pozwana zdecydowała się na nowego dzierżawcę ponieważ wiedziała , że powód źle prosperuje. Wiedziała od pracowników że powód ma długi , zalega z zapłatą pracownikom . Wszędzie poniewierały się kawałki folii o co pretensje mieli sąsiedzi. Wiedziała że w 2009 r powód poniósł stratę , sadzonki nie sprzedały się . W marcu 2010 r R. P. (1) objął grunt w posiadanie. Tunele foliowe powoda były porozrywane . Świadek wykonał zdjęcia ( karta 168) w dacie objęcia gospodarstwa w posiadanie. Rozpoczął rozbieranie tuneli w marcu 2010 r . (...) były składowane a część wywieziono na złom. Folię wyrzucono . Świadek od czerwca 2010 r zaczął budowę własnych konstrukcji . Pozwana posprzątała grunt i przygotowanie terenu pod nową dzierżawę pozostawiła świadkowi. Świadek czekał aż świadek zgłosi się po ruchomości. Świadek nie wzywał powoda do odebrania ruchomości . Wiedział że pozwana wzywała powoda do zabrania rzeczy. Czekał na upływ terminu. Zostawił dwa tunele. Świadek prowadzi działalność tej samej branży co powód. Kiedy obejmował grunt w posiadanie na gospodarstwie były sadzonki w donicach ale były zmarznięte. D. stały na ziemi. Sadzonek nie dało się wykorzystać. W kwietniu i maju 2010 r teren był podmokły mimo błota świadek i jego pracownicy rozbierali konstrukcje. Od kwietnia 2010 r świadek R. P. (1) w godzinach od 7.00 do 15.00 wraz z pracownikami przebywała na gruncie i w tych godzinach powód mógłby swobodnie wjechać na teren. W godzinach popołudniowych na bramie wisiała kłódka. Powód nie zwracał się do świadka o umożliwienie wstępu na posesję. Świadek demontował stare ogrodzenie i wykonał swoje ogrodzenie zimą 2010 r . Świadek nie przekazał powodowi żadnych pieniędzy z tytułu nakładów poczynionych przez powoda na grunt. Świadek nie korzysta ze studni wykopanej przez powoda na gruncie dzierżawnym . Powód domagał się od świadka odszkodowania za studnie 15.000 – 20.000 zł ale świadek stwierdził , że jest to kwota zawyżona i nie wyraził na to zgody. Wybudował własną studnię głębinową . W kwietniu 2010 r powód złożył na policji zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa uszkodzenia namiotów foliowych w okresie od 31 marca do 9 kwietnia 2010 r . Postępowanie zakończono umorzeniem .

Powód zwrócił się wczesnym **latem 2011 r** do świadka R. P. (1) o wydanie donic . Przyjechał powód ciągnikiem z przyczepami i samochodem dostawczym po dwa tunele. Zabrał węże do nawadniania które były w workach. Zabrał siatkę leśną ( ogrodzenie) w rolach, rurki do nawadniania. Powód nie umawiał się wcześniej ze świadkiem . Kiedy powód przyjechał świadek nie sprzeciwiał się zabraniu rzeczy i rozebraniu dwóch tuneli. Część konstrukcji była składowana a część świadek wywiózł na złom. Część donic świadek wyrzucił. Powód rozebrał dwa ostatnie tunele.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o pismo powoda k 5 , pismo pozwanej k 10 , umowę dzierżawy k 86 , pismo o rozwiązaniu umowy dzierżawy k 11 , pismo pozwanych wzywające do zabrania nakładów k 88 , zeznania świadków K. Z. , K. M., L. K. (1), A. K. , A. L. , R. P. (2) , umowy dzierżawy z dnia 15.04.2009 k 167, zdjęcia k 168 , nagranie CD k 85, przesłuchanie stron.

### **Sąd zważył**

Bezspornym pomiędzy stronami było , że strony łączyła umowa dzierżawy . W myśl art. 703 kc jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Zdaniem pozwanej powód przez cały okres obowiązywania dzierżawy od 1 maja 2006 r do marca 2010 r nie zapłacił czynszu dzierżawnego . Strony umówiły się że czynsz płatny będzie rocznie po sezonie jesiennym w wysokości 500 zł. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda że czynsz był płacony w ratach. Wobec twierdzeń pozwanej o braku płatności czynszu powód powinien był wykazać że ze zobowiązania się wywiązał. Nie przedstawił dowodów wpłat i nie wykazał innymi dowodami że czynsz był płacony. Bezspornym pomiędzy stronami było , że powód przekazywał pozwanej nieregularnie kwoty pieniędzy po kilkaset złotych . Strony zgodne były co do tego że pozwana pożyczyła powodowi ok. 4.500 zł w 2006 r. . Pozwana wykonywała również od marca do października 2006 r pracę w ogrodnictwie na rzecz powoda i powód zalegał pozwanej z zapłatą wynagrodzenia zresztą tak jak innym pracownikom. Świadczenia z tytułu wynagrodzenia powód w pełni uregulował w ratach wobec pozwanej do końca 2006 r. Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda że kwoty pieniędzy po kilkaset złotych jakie przekazywał pozwanej stanowiły rozliczenie czynszu. Powód nie potrafił rozróżnić ile i w jakich ratach przekazał pozwanej z tytułu spłaty pożyczki z tytułu wynagrodzenia i z tytułu opłat za energię. Twierdził , że jak pozwana potrzebowała to pieniądze jej dawał i to było w ramach czynszu. Pozwana z kolei zeznała że wszystkie pieniądze jakie otrzymywała od powoda były płacone w ramach spłaty pożyczki. Niewątpliwe powód przekazywał pozwanej kwoty pieniężne jednak nie wykazał że płacił je z tytułu czynszu. Przyznał że pożyczył 4.500 zł od pozwanej i że spłacał w ratach jednak nie potrafił wykazać kiedy i w jakich kwotach . Powód przyznał także że w z początkiem 2010 r miał zadłużenie z tytułu energii wobec pozwanej bo pozwana nie pozwoliła powodowi podłączyć pompy w lutym 2010 r i podlać sadzonek twierdząc że jak ureguluje zadłużenie za energię to pozwoli na włączenie prądu. Sąd nie dał wiary również powodowi że w 2009 r zapłaci pozwanej czynsz w naturze tj przekazując jej 1.5 tony mułu . Pozwana twierdziła że otrzymała od powoda muł kiedy zabrakło jej opału jednak było tego mniej niż twierdził powód i nie miało to związku z rozliczeniem czynszu dzierżawnego. Strony nie umawiały się aby przekazanie mułu było formą zapłaty czynszu. Świadek L. K. (1) stwierdził , że widział że powód zawiózł jej węgiel ( a nie muł ) ale nie pamięta w którym roku i czy było to w ramach czynszu. W tej sytuacji skoro powód nie wykazał że płacił roczny czynsz a jedynie że przekazywał pozwanej pewne kwoty pieniężne z różnych tytułów Sąd dał wiarę pozwanej że czynsz dzierżawny nie był płacony. Bezspornym było , że powód zalegał pozwanej z zapłatą za energię za rok 2009 r . Powód podkreślał , że w 2009 r poniósł olbrzymie straty sprzedając zaledwie 5% chryzantem z uwagi na mrozy jakie wystąpiły w początkach listopada 2009 r. Przyznał , że zalegał z opłatami za energię i wodę w miejscu zamieszkania co czyni wiarygodnym fakt że zalegał również z opłatą za czynsz dzierżawny w tym samym okresie. Pozwana nie dochodziła od powoda zaległego czynszu twierdząc że znana jest jej bardzo zła sytuacja finansowa powoda . Świadek K. Z. pracownica powoda potwierdziła że pozwana skarżyła jej się w 2008 r że powód nie płaci czynszu. Na jej pytanie czy się rozliczył pozwana miała powiedzieć że :”coś jej tam dał” . Świadek interesowała się tym ponieważ miała wynagrodzenie płacone zaliczkowo ratalnie. Świadek A. K. syn konkubenta pozwanej zeznał że pozwana skarżyła się , że powód nie płaci czynszu za dzierżawę i rachunków za prąd. Bywał w domu rzadko bo pracował jako kierowca i często przebywał za granicą. Słyszał jak pozwana mówiła powodowi że domaga się zapłaty . Mieszkający w sąsiedztwie A. L. zeznał , że pozwana skarżyła mu się że powód nie płaci czynszu dzierżawnego. W powyższych okolicznościach sprawy Sąd uznał , że powód zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego przynajmniej za rok 2009 i częściowo za rok 2008 r.

W celu prawidłowego wykonania prawa do wypowiedzenia umowy dzierżawy w trybie art. 703 k.c. wydzierżawiający musi przed wypowiedzeniem uprzedzić dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia i wyznaczyć mu dodatkowy trzymiesięczny termin na zapłatę zaległego czynszu (art. 703 zd. 2 k.c.). Wskazane uprzedzenie nie musi mieć formy pisemnej, ale powinno w dostatecznie jasny sposób wyrażać wolę wydzierżawiającego (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 369). Jeżeli dzierżawca uiści całość wymagalnego czynszu w dodatkowym terminie, prawo do wypowiedzenia umowy nie powstaje. W wypadku natomiast gdy dzierżawca w dodatkowym terminie uiści jedynie część wymagalnego czynszu, wydzierżawiający może wypowiedzieć umowę.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że pozwana domagała się zapłaty czynszu za rok 2008 i powód część czynszu zapłacił, natomiast za rok 2009 nie zapłacił ani czynszu ani opłat za energię. Bezspornym było że czynsz miał być płacony pod koniec sezonu a więc pod koniec roku po sprzedaży sadzonek w listopadzie każdego roku. Do lutego 2010 r. czynsz nie został zapłacony a pozwana poinformowała powoda że zamierza rozwiązać umowę. Pismem z dnia 6. marca 2010 r. doręczonym powodowi w dniu 12.03.2010 r. pozwani złożyli oświadczenie o rozwiązaniu umowy z uwagi na brak zapłaty czynszu. Powód zaległego czynszu nie uregulował do tej pory. Podkreślić należy że powód nie kwestionował skuteczności wypowiedzenia umowy dzierżawy.

Po rozwiązaniu umowy w marcu 2010 r. pozwana pismem z dnia 24.05.2014 r. (karta 88) wezwała powoda do zabrania z dzierżawionej wcześniej działki konstrukcji stalowych po byłych tunelach foliowych, siatki z ogrodzenia, donic, folii i resztek sadzonek. Powód pismo otrzymał w dniu 25.05.2014 r. Pozwana wyznaczyła termin do 7.06.2010 r. zastrzegając prawo usunięcia tych rzeczy we własnym zakresie. Powód nie dostosował się do tego terminu. Z początkiem kwietnia zgłosił na policji zawiadomienie o niszczeniu jego mienia. Domagał się spotkania z pozwaną i nowym dzierżawcą R. P. (1) celem ustalenia wysokości należnego mu odszkodowania za sadzonki i studnię. Domagał się początkowo 50.000 zł. Do spotkania nie doszło. W maju 2010 r. był w pobliżu posesji wcześniej dzierżawionej ze świadkiem L. K. (1) jednak nie zdecydował się na zabranie rzeczy z parceli z powodu podmokłego terenu. Z zeznań świadka R. P. (1), L. K. (1), i zeznań stron wynika, że powód nie miał woli zabrania z dzierżawionego wcześniej gruntu nakładów tam poczynionych. Od marca 2010 r. powód domagał się od pozwanej odszkodowania. Nie zwracał się o zwrot czy wydanie rzeczy. Próbę zabrania rzeczy podjął w maju 2010 r. lecz niczego wówczas nie zabrał twierdząc, że teren jest podmokły po ulewnych deszczach. Te same warunki pogodowe nie przeszkadzały nowemu dzierżawcy w tym samym czasie w rozbieraniu konstrukcji stalowych powoda. W piśmie z dnia 28 maja 2010 r. powód stwierdził że dojazd do działki przez dłuższy czas będzie niemożliwy a ponadto będzie kontynuował rozmowy po uzyskaniu odpowiedzi z policji gdzie wniósł sprawę przeciwko pozwanej i dzierżawcy. Z treści pisma wynika, że jego wolą jest odłożenie w czasie odebrania nakładów poczynionych na grunt dzierżawny. Powód po raz pierwszy na gruncie dzierżawionym był w grudniu 2010 r. Wówczas rozmawiał ze świadkiem R. P. (1) który pokazywał mu składowane w tunelach donice. Twierdził że konstrukcje stalowe z rozebranych tuneli są składowane. Powód nie określił kiedy przyjedzie po swoje nakłady. Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, że pozwana czy nowy dzierżawca robili mu trudności z dostępem do terenu. Postępowanie powoda od marca 2010 r. świadczy raczej o tym że nie działał stanowczo w kierunku odzyskania swojej własności. Zainteresowany był otrzymaniem odszkodowania które mu nikt nie proponował. Kiedy miał możliwość zabrania choćby części rzeczy w grudniu 2010 r. (donice składowane były w tunelach i można je było zabrać) stwierdził, że przyjedzie po nie w bliżej nie określonym terminie. Ostatecznie powód przyjechał na grunt po konstrukcje stalowe, donice, siatkę ogrodzeniową w maju 2011 r. Wówczas zabrał z tej działki wszystko to czym był zainteresowany i co ta tej działce jeszcze zostało. Od maja 2011 r. nie zwracał się już o wydanie rzeczy ani do pozwanych ani do R. P. (1). Trzykrotnie w różnych odstępach czasu składał na policji zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa na jego szkodę domagając się odszkodowania. Za każdym razem postępowanie umarzano i informowano powoda że właściwą drogą dochodzenia roszczeń jest postępowanie cywilne. Powód w tym okresie zwrócił się również o pomoc prawną do swego pełnomocnika. Miał więc możliwość wniesienia do Sadu sprawy w terminie 1 roku od maja 2011 r. od kiedy to zdaniem sądu należy liczyć bieg terminu przedawnienia roszczenia powoda.

W myśl art. 677 w zw. z art. 694 k.c. termin przedawnienia roszczeń wydzierżawiającego o naprawienie szkody, wywołanej uszkodzeniem lub pogorszeniem przedmiotu dzierżawy, a także roszczeń dzierżawcy o zwrot nakładów lub zapłatę ich równowartości, wynosi rok od dnia zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Termin przewidziany w art. 677 k.c. liczy się od dnia, w którym faktycznie nastąpił zwrot rzeczy najętej (a nie np. od dnia, w którym zwrot taki powinien nastąpić zgodnie z umową) 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 przejście 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 – tak wyrok SN z dnia 18 lutego 1987 r., II CR 10/87.

Zdaniem Sądu skoro powód w maju 2011 r. zabrał z dzierżawionej parceli wszelkie rzeczy stanowiące jego własność a pozwana o tym jak zeznała wiedzę posiadała to od końca maja 2011 r. należy liczyć bieg rocznego terminu przedawnienia roszczenia powoda o zwrot nakładów na rzecz.

W doktrynie ugruntowane jest stanowisko zgodnie z którym najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów o najmie (i roszczenia z tego tytułu przedawniają się po roku od dnia zwrotu rzeczy najętej), niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy użyteczne (ulepszenia) – por. wyroki SN z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNC 1981, nr 7, poz. 134; z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, LEX nr 148650 i z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 83/07, OSNC 2010, nr 4, poz. 60, LEX nr 442629.

Ponadto w wyroku z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 28/08, LEX nr 424277, SN zajął stanowisko, że dzierżawca, który dokonał nakładów na wydzierżawioną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów normujących rozliczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy z tytułu nakładów poniesionych przez posiadacza, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek dzierżawy, a także z mocy art. 694 k.c. odpowiednich przepisów o najmie.

Niezależnie od skutecznego zarzutu przedawnienia podkreślenia wymaga fakt, że roszczenie powoda nie zostało udowodnione. Wobec kwestionowania przez pozwaną wysokości dochodzonego odszkodowania powód nie wykazał wartości pozostawionych na gruncie nakładów. Powód na każdej rozprawie podawał inną ilość i rodzaj pozostawionych rzeczy. Nie potrafił dokładnie wskazać ilości i wielkości pozostawionych konstrukcji stalowych stanowiących podstawę tuneli. Zmieniał ilość pozostawionych płacht foliowych nadających się do użytku (raz było ich pięć o wartości po 500 zł, kolejnym razem były 4 płachty po 700 zł) W ogóle powód nie wykazał ilości pozostawionych rur mających spełniać rolę kolektorów które powód raz określa jako 3 tony złomu o wartości 2.400 zł (k 136 odwrót) a w zeznaniach podaje wartość 5.000 zł. Zresztą istnienia tych kolektorów w ogóle nie wykazał. Nie wykazał również ilości pozostawionych na gruncie donic. Jak twierdzi plastikowe donice złożone były bezpośrednio na ziemi nie zabezpieczone przez całą zimę na przełomie 2009/2010 r. Ile sztuk uległo na mrozie zniszczeniu nie wiadomo. Powód podaje że jesienią 2009 r. pozostawił w gruncie 10.000 mis z sadzonkami chryzantem o wartości 70.000 zł. Tymczasem jak zeznał w 2009 r. powód poniósł olbrzymie straty z uwagi na mrozy jakie wystąpiły na początku listopada. Mrozy te spowodowały wymarżnięcie sadzonek chryzantem w gospodarstwie ogrodniczym jakie miał przy domu. Mrozy w zimę 2009/2010 r. jak twierdzi powód spowodowały całkowitą klęskę jego gospodarstwa. Osiągnął zysk zaledwie 5% zakładanego. Z pewnością straty wystąpiły też w sadzonkach na gruncie dzierżawionym jednak nie wiadomo w jakim zakresie. Za gołosłowne należało uznać twierdzenia powoda że sadzonki wiosną z pewnością by odbiły. Po zimie (...) powód na skutek strat jakie poniósł popadł w wielkie długi w wyniku których odcięto mu dostawę prądu i wody do jego domu bo nie był w stanie uregulować nawet podstawowych zobowiązań. Powód nie wykazał zatem że na dzierżawionym gruncie pozostały w marcu 2010 r. sadzonki nadające się do dalszej uprawy. Jak stwierdził sadzonki wymagały podlewania lecz nie mógł tego uczynić bo pozwana nie chciała mu udostępnić dopływu prądu z uwagi na zadłużenie jakie u niej posiadał.

Biorąc pod uwagę wszystkie przytoczone okoliczności Sąd na mocy cytowanych wyżej przepisów powództwo oddalił. O kosztach orzeczono na podstawie art. 102 kpc nie obciążając powoda kosztami procesu z uwagi na trudną sytuację finansową w jakiej się znajduje.

Sędzia :