

Sygn. akt I C 280/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: Yuliya Kaczor

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2017 r. w G. sprawy z powództwa Z. K. przeciwko P. L.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda Z. K. na rzecz pozwanego P. L. kwotę 4.920 zł (cztery tysiące dziewięćset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej pozwanemu z urzędu przez adwokata w G. – adv. J. B. (1).

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

W przeszłości właścicielką nieruchomości obejmującej m.in. działkę przy ul. (...) w G. była M. M.. Kilkadziesiąt lat temu na tej nieruchomości ówcześni dzierżawcy (S. R. (1) i K. R. (1)) posadowili na niej budynek mieszkalny o powierzchni około 50 m/kw.

Okoliczności bezsporne

Z. K. zawarł z S. R. i K. R. w dniu 7 października 1998 r. umowę „sprzedaży praw i roszczeń do nakładów” na w/w działkę za cenę 40.000 zł. Od tego czasu wynajmował nieruchomość różnym lokatorom w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej polegającej na utrzymywaniu się z wynajmu szeregu lokali.

Dowód: umowa, k. 199-201

P. L. (pochodzący z S.) wraz ze swoją matką byli zainteresowani osiedleniem się T.. Nie znali problemów prawnych z gruntami przy ul. (...) w G.. Poszukując lokum w G. zainteresowali się bardzo korzystną ofertą sprzedaży „mieszkania”, „pełna własność” w G.-G. od Z. K.. Po oględzinach na miejscu uznali lokal za odpowiadający im. Następnie umówili się u notariusza K. D. w R.. U notariusza Z. K. przyznał, że nie ma żadnego prawa własności do gruntu, ale zaczął ich usilnie namawiać na „zakup” całego budynku, w tym także drugiej – zajętej przez lokatora – części, łącznie za sumę 100.000 zł. Doszło do spisania przez w kancelarii w/w notariusza umowy (w dniu 5 grudnia 2014 r.), w myśl której jej przedmiotem miało być roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na działkę przy ul. (...) w G., za łączną cenę 100.000 zł.

Dowód: oferta sprzedaży, k. 147, 148

zeznania pozwanego, k. 250-252

zeznania E. M., k. 223-224v

zeznania powoda, k. 249-251

zeznania K. D., k. 238-239

umowa, k. 7-8

Pozwany zapłacił dotychczas z tytułu w/w umowy cenę w kwocie 60.000 zł. Dalszej części nie wpłacił.

Okoliczności bezsporne

Ocena dowodów

Jak to będzie wynikać z rozważań prawnych, oś ustaleń faktycznych niezbędnych do prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy koncentrowała się na kwestii istnienia lub nieistnienia przedmiotu umowy z dnia 5 grudnia 2014 r. Z tego powodu jedynie niewielka część materiału dowodowego miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Znaczna jego część (dotycząca sposobu zachowania stron po umowie, przejmowania czynszu od lokatorki, wad i niesprawności budynku) nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W stanie faktycznym istotne było więc właściwie tylko to, czy są dowody na istnienie przedmiotu umowy oraz jak doszło do zawarcia umowy w dniu 5 grudnia 2014 r. Dowodów na istnienie wierzytelności objętej umową stron Sąd nie dostrzegł, zaś okoliczności zawarcia umowy wynikają z zeznań uczestników zawarcia umowy (notariusz, strony, matka pozwanego), które zawierają w tym zakresie istotnych rozbieżności, choć oczywiście są zrelacjonowane w zindywidualizowany sposób, zależny w naturalnym stopniu od punktu widzenia przesłuchiwanego na całą sprawę. Zdaniem Sądu z okoliczności zawarcia umowy nie można w sposób uprawniony wywodzić daleko idących wniosków (np. o oszukańczym sposobie działania powoda), choć jasnym jest, że powód w ogłoszeniach oferował zupełnie coś innego, niż w rzeczywistości stało się przedmiotem kontraktu. Jednak to, co miało być przedmiotem umowy zostało ostatecznie jasno wpisane w treść umowy. Należy przyznać rację stronie pozwanej, że zachowanie powoda zmierzające do zawarcia spornej umowy można uznać za dyskusyjne z moralnego punktu widzenia. Gdyby powód jawnie wskazał w ogłoszeniach, co ma do zaoferowania, to w ogóle absolutnie nikt do niego nie zgłosił się (w każdym razie nikt z T. – gdyż wiedza o stanie prawnym gruntów na tej części dzielnicy G. jest omawiana dość często w lokalnej prasie i telewizji). Powód chciał zawnoczyć cokolwiek z tego, co wyobrażał sobie, że przysługuje mu do spornej nieruchomości, bo jako przewidujący przedsiębiorca doskonale zdawał sobie sprawę z tego, że wcześniej czy później nie będzie mógł już osiągać pożytków z wynajmu spornego domku. Jego twierdzenia o braku ekonomicznego sensu kontynuowania stanu dotychczasowego są całkowicie niewiarygodne. Powód chciał po prostu odzyskać cokolwiek z zainwestowanych pieniędzy (przekazanych małżonkom R.). Traf chciał, że znalazły się osoby zupełnie nieorientowane w stosunkach miejscowych, pochodzące z P. i powód wykorzystując to u notariusza chciał już nawet „sprzedać” im całość domku, bo wiedział, że drugi raz takich naiwnych klientów już raczej nie znajdzie. Jednak ostatecznie – co wynika z literalnej treści umowy – wykorzystanie naiwności pozwanego nie było wprowadzeniem go w błąd w rozumieniu prawnym, ani oszustwem.

Jednak o istnieniu bądź nieistnieniu przedmiotu umowy nie przesądza sposób negocjowania treści umowy, lecz stan obiektywny – można tak rzec – leżący poza obszarem rozmów stron i kancelarią notariusza. W ramach negocjacji stron po prostu i tak nie mogło dojść do wykreowania nieistniejącej wierzytelności.

Jak już wspomniano wyżej, powód nie udowodnił istnienia wierzytelności objętej umową. W świetle dość oczywistych faktów byłoby to zresztą niemożliwe (przede wszystkim to, że w chwili umowy i dacie zamknięcia rozprawy działka nie została zwrócona wydzierżawiającemu). Powód nie udowodnił też, że treść łączącego go z wydzierżawiającym stosunku prawnego przewidywała wyłączenie możliwości zażądania przez przywrócenia stanu poprzedniego (art. 676 k.c. jest normą względnie obowiązującą, *ius dispositivum*). Dodatkowy dokument spisany przez strony w dniu zawarcia umowy (k. 178) nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż także nie spowodował wykreowania nieistniejącej wierzytelności. Jego treść nie miała też żadnego innego waloru prawnego w niniejszej sprawie choćby z tego powodu, że okoliczności opisane w tym dokumencie nie ziściły się.

Kwalifikacja prawna

Sąd podziela ugruntowany orzecznictwo pogląd prawny, że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w tym przepisie (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy, por. m.in. wyrok SN z dnia 23 marca 2017 r., V CSK 465/16). W kontekście układu faktycznego wynikającego z niniejszej sprawy można w sposób niepodważalny stwierdzić, że powodowi w dniu 5 grudnia 2014 r. nie przysługiwało roszczenie o zwrot wartości ulepszeń poczynionych na działce przy ul. (...) w G., gdyż nie doszło do zwrotu rzeczy wydzierżawiającemu ani skorzystania przezeń z wyboru przewidzianego w art. 676 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.). Skoro więc opisana w umowie wierzytelność w tej dacie w rzeczywistości nie istniała, to – co logiczne – nie mogła być przedmiotem skutecznej umowy cesji. Należy zaznaczyć, że powyższy wywód dotyczy kwestii samego powstania tej wierzytelności, a nie daty jej wymagalności (co podlega regułom z art. 455 k.c.).

Powyższe nie czyni umowy z dnia 5 grudnia 2014 r. nieważną, lecz bezskuteczną (nie wywołującą skutków prawnych, podobnie jak w np. sytuacji sprzedaży nieistniejącej rzeczy ruchomej).

Nie mieliśmy w niniejszym przypadku do czynienia z umową przedwstępną ani przelewem ekspektatywy prawa podmiotowego. O tym, że przedmiot umowy stron nie może być zakwalifikowany jako ekspektatywa prawa przesądza przede wszystkim to, że nabycie prawa (roszczenia o zwrot ulepszeń) jest w danej sytuacji w całości zależne od przyszłej i swobodnej woli (decyzji) innego podmiotu, tj. wydzierżawiającego, który w ramach przysługującego mu uprawnienia kształtującego może zażądać przywrócenia stanu poprzedniego. W razie skorzystania z takiego upoważnienia oczekujący nie dysponuje żadnymi środkami prawnymi umożliwiającymi uzyskanie zwrotu ulepszeń. Twierdzenie powoda, że w przeszłości obiekt na działce został postawiony zgodnie z prawem (jako tymczasowy) nie pozbawia wydzierżawiającego prawa do zażądania przywrócenia stanu poprzedniego. Nie wykazano, że istnieje jakakolwiek decyzja administracyjna lub wyrok sądowy potwierdzający nienaruszalność posadowienia budynku na spornej działce. Nie wykazano też, że wydzierżawiający zrzekł się na przyszłość uprawnienia do żądania przywrócenia stanu poprzedniego po zwrocie nieruchomości, z pewnością o czymś takim nie świadczy stwierdzenie M. M., że nakłady na działce stanowią własność K. i. S. R. (k. 202). Nie wynika z tego zrzeczenie się przez nią jakichkolwiek roszczeń.

Jakaś – bliżej niesprecyzowana – szansa na uzyskanie w przyszłości wierzytelności nie jest prawem podmiotowym, lecz tylko nadzieją, a w polskim prawie zobowiązań nie przewidziano skuteczności bezwarunkowej umowy sprzedaży nadziei (łac. *emptio spei*), gdyż nie jest ona prawem (por. art. 555 k.c.).

Umowa stron – co wynika w sposób jednoznaczny z jej treści oraz sposobu jej rozumienia przez strony – nie miała charakteru warunkowego lub losowego (nie była tzw. zakładem).

Skoro więc umowa stron nie wywołuje żadnych skutków prawnych, żądanie zapłaty pozostałej części nieuiszczonej przez pozwanego ceny należy uznać za bezpodstawne, w świetle art. 509 § 1 k.c. w zw. z art. 535 k.c. w zw. z art. 555 k.c. a *contrario* (**punkt I**. sentencji). Umowa sprzedaży jest umową wzajemną, a skoro świadczenie sprzedającego nie istnieje, to nie istnieje obowiązek zapłaty ceny za nieistniejące prawo.

Sposób późniejszego (po zawarciu umowy) zachowania stron nie sanuje jej bezskuteczności. Do chwili zamknięcia rozprawy wierzytelność opisana w umowie dalej nie powstała. Bez znaczenia jest też późniejsze zawarcie odrębnej umowy dzierżawy przez pozwanego z aktualnym właścicielem gruntu (k. 101-102). Gdyby tego nie uczynił, nic nie zmieniłoby przedstawionej wyżej oceny prawnej skuteczności umowy z dnia 5 grudnia 2014 r.

Koszty

O kosztach procesu orzeczono jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie za nieopłaconą pomoc prawną świadczoną pozwanemu z urzędu przez (...) adwokat – J. B. (4.000 zł

plus 23% VAT, § 8 pkt 5 zw. z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu). Ustalenie opłaty w wysokości przekraczającej 1/2 opłaty minimalnej (lecz nie przekraczającej wysokości maksymalnej netto) wynikało z rzeczywiście dużego zaangażowania pełnomocnika pozwanej w pracę nad sprawą: obecności na wszystkich rozprawach, aktywnego w nich udziału, aktywności dowodowej, w trakcie postępowania dowodowego na rozprawie.