

Sygn. akt IX Ca 141/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Jacek Barczewski
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. M. i L. M.

przeciwko Gminie Miejskiej L.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego w Bartoszycach

VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim

z dnia 5 grudnia 2014 r., sygn. akt VI C 270/14,

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódek na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sygn. akt IX Ca 141/15

UZASADNIENIE

Powódki E. M. oraz L. M. wniosły o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej L. po 15 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazały, że nabyły udziały w spadku po swoim ojcu Z. B. (1). W skład spadku wchodziła między innymi wierzytelność o zwrot nakładów poniesionych przez spadkodawcę wspólnie z żoną F. B. na budowę domu rekreacyjno – wypoczynkowego nr (...) trwale związanego z gruntem, znajdującego się na działce numer (...), położonej w obrębie K., gmina L., stanowiącej własność Gminy Miejskiej L., z którą łączyła Z. B. (1) umowa najmu. W dniu

4 grudnia 2007 r. F. B. dokonała darowizny przysługującej jej wierzytelności o zwrot nakładów na rzecz swojego syna Z. B. (2). W związku z powyższym Z. B. (2) wystąpił do pozwanej z wnioskiem o zawarcie z nim umowy najmu nieruchomości. Pismem z dnia 7 kwietnia 2008 r. pozwana poinformowała F. B. o rozwiązaniu umowy najmu z dniem 31 marca 2008 r. Pozwana oraz F. B. nie zawiadomiły o powyższym powódek. W dniu 7 kwietnia 2008 r. pozwana zawarła ze Z. B. (2) oraz jego żoną A. B. umowę najmu nieruchomości, w dniu 22 lipca 2010 r. zbyła na rzecz najemców własność przedmiotu najmu. Na poczet ceny zaliczono wartość nakładów poniesionych na budowę domu rekreacyjno - wypoczynkowego w kwocie 82 861 zł. O okolicznościach tych powódki dowiedziały się dopiero po śmierci Z. B. (2), w sierpniu 2012r. W ocenie powódek wartość nakładów na budowę domku rekreacyjno – wypoczynkowego wynosi 120.000 zł, a udział każdej z powód w tej kwocie to 1/8, czyli 15.000 zł.

Pozwana Gmina Miejska L. wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu podniosła, że sprzedając nieruchomość dochowała wszelkiej staranności wynikającej z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. E. M. i L. M. na etapie sprzedaży gruntu nie zgłaszały żadnych roszczeń i zastrzeżeń do sprzedaży. Zdaniem pozwanej powódki roszczenia powinny kierować do swojej matki oraz następców prawnych zmarłego brata Z. B. (2). Pozwanej nie przysługuje natomiast legitymacja bierna w sprawie. Gmina zakwestionowała też, że powódki dopiero po śmierci brata Z. B. (2) dowiedziały się o tym, że F. B. zbyła na rzecz swojego syna domek letniskowy położony nad jeziorem S.. Według Gminy powódki wiedziały o tym już w momencie zbycia i wyrażały na powyższą czynności zgodę. Pozwana podniosła ponadto zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Bartoszyczach VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Lidzbarku Warmińskim oddalił powództwo. Zasądził od powódek na rzecz pozwanej po 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że do 27 sierpnia 1997 r. właścicielem działki oznaczonej obecnie numerem(...), położonej w K., gmina L. był Skarb Państwa.

Począwszy od lat 70- tych działka ta znajdowała się we władaniu małżonków Z. i F. B.. Korzystali oni z gruntu jako posiadacze zależni, za zgodą właściciela. W 1973 r. wzniesli na działce budynek rekreacyjno -wypoczynkowy.

W dniu 12 lutego 1992 r. została sporządzona pisemna umowa nazwana dzierżawą, której stronami byli: Nadleśnictwo W. jako wdzierżawiający i Z. B. (1) jako dzierżawca. Na podstawie umowy Nadleśnictwo W. oddało Z. B. (1) w dzierżawę grunty na cele rekreacyjno – wypoczynkowe. Przedmiotem dzierżawionego gruntu miało być dalsze używanie nietrwałego domu wypoczynkowego, bez prawa jego rozbudowy. W § 6 dzierżawca zobowiązał się, że w ciągu 6 miesięcy od chwili wygaśnięcia umowy, jeśli nie zostanie ona przedłużona, usunie urządzenia i budynki oraz doprowadzi teren dzierżawiony do stanu pierwotnego. Po upływie określonego terminu czynności te miały być wykonane przez Nadleśnictwo W. na koszt dzierżawcy.

W dniu 27 sierpnia 1997 r. pomiędzy Skarbem Państwa – Nadleśnictwem W. a pozwaną Gminą Miejską L. została zawarta umowa zamiany. Na jej podstawie pozwana uzyskała, między innymi, prawo własności działki oznaczonej obecnie numerem (...).

W dniu 26 lutego 1998 r. pomiędzy Gminą Miejską L. a Z. B. (1) została zawarta umowa najmu gruntu znajdującego się pod domem rekreacyjno – wypoczynkowym. Umowa została zawarta na czas określony od 1 stycznia 1998 r. do 31 grudnia 2000 r. Kolejne umowy najmu były zawarte w dniach: 1 stycznia 2001 r. (na okres do 31 grudnia 2003 r.), 15 stycznia 2004 r. (na okres do 31 grudnia 2006 r.), 18 stycznia 2007 r. (na okres do 31 grudnia 2009 r.) We wszystkich umowach znalazł się zapis, że najemca jest właścicielem domu rekreacyjno- wypoczynkowego, niezwiązanego trwale z gruntem.

Jak ustalił Sąd Rejonowy Z. B. (1) zmarł w dniu 5 czerwca 2007 r. Postanowieniem z dnia 11 września 2007 r. Sąd Rejonowy w Braniewie stwierdził, że spadek po nim nabyli: żona F. B. oraz dzieci: Z. B. (2), E. M. i L. M. – po 1/4 części każde z nich. Spadkobiercy nie dokonali działu spadku, porozumieli się jednak, że z działki (...) i domu rekreacyjno-

wypoczynkowego będzie korzystał Z. B. (2) oraz jego rodzina i to Z. B. (2) będzie opłacał czynsz najmu. W związku z powyższym wszelkie rachunki wystawiane na nazwisko Z. B. (1) były przesyłane na adres jego syna.

W dniu 4 grudnia 2007 r. F. B. i Z. B. (2) zawarli w formie pisemnej umowę, na mocy której F. B. darowała synowi dom letniskowy numer (...), położony miejscowości K., a Z. B. (2) nie sprzeciwił się darowiźnie.

W dniu 2 kwietnia 2008 r. Z. B. (2) złożył w Urządzenie Miejskim w L. wniosek o zawarcie z nim i jego małżonką A. B. umowy najmu na grunt zabudowany domem letniskowym, trwale związanym z gruntem. Do wniosku dołączył umowę darowizny z dnia 4 grudnia 2007 r. Dodał, że wszelkie kwestie uzgodnił z rodziną. Pracownicy Urzędu Miasta nie badali tej kwestii. Nie kontaktowali się z powódkami.

Pismem z dnia 7 kwietnia 2008 r. pozwana Gmina Miejska L. rozwiązała z dniem 31 marca 2008 r. umowę najmu numer (...) zawartą pomiędzy pozwaną a F. B.. Uzasadnieniem tej decyzji było podpisanie przez F. B. umowy darowizny z dnia 4 grudnia 2007 r. Pismo zostało doręczone F. B. w dniu 14 kwietnia 2008 r.

W dniu 7 kwietnia 2008 r. pomiędzy pozwaną a Z. B. (2) i jego małżonką A. B. została podpisana umowa najmu przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 22 lipca 2010 r. pomiędzy pozwaną a Z. B. (2) i A. B. została zawarta umowa sprzedaży działki numer (...), zabudowanej budynkiem. Strony umowy oświadczyły, że nabywcy ponieśli nakłady na budowę domu rekreacyjno-wypoczynkowego w kwocie 82.861 zł. Wartość tych nakładów została zaliczona na poczet ceny.

W dniu 29 lipca 2013 r. powódki nadały w placówce operatora wyznaczonego wniosek o zawezwanie pozwanej Gminy Miejskiej L. do zawarcia ugody w sprawie o zapłatę po 15.000 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego sporny budynek jest trwale związany z gruntem, a zatem stanowi część składową gruntu w związku z czym nie może być odrębnym od gruntu przedmiotem własności i czynności rozporządzających. W konsekwencji umowa darowizny zawarta między F. B. a jej synem jest nieważna. Z chwilą śmierci Z. B. (1) w stosunek najmu wstąpili jego spadkobiercy. W stosunku do powódek umowa najmu nie została nigdy wypowiedziana przez pozwaną, a zatem trwała do dnia 31 grudnia 2013 r., który to termin został przewidziany w umowie. Tak więc umowa najmu zawarta między pozwaną a Z. B. (1) i A. B., nie mogła wywołać skutków w zakresie, w jakim udział w prawie najmu przysługiwał powódkom. Umowy łączące poprzednika prawnego powódek i samych powódek z pozwaną były umowami najmu, gdyż najemcy nie mieli prawa pobierania pożytków nieruchomości. Nie był to również budynek mający charakter lokalu mieszkalnego. W konsekwencji do żądania zwrotu nakładów stosować powinno się przepisy regulujące stosunek najmu zawarte w kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 676 k.c., roszczenie o zwrot wartości nakładów przysługiwało powódkom od dnia zwrotu rzeczy pozwanej. Gdyby przyjąć, że nastąpiło to przed zbyciem przedmiotu najmu w dniu 22 lipca 2010 r., to zarzut przedawnienia pozwanej byłby skuteczny. Roszczenia najemcy przeciwko wynajmującego o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Jeśli natomiast powódki zwróciłyby przedmiot najmu po 22 lipca 2010 r. (co mogłoby oznaczać, że wówczas władają one rzeczą na podstawie umowy zawartej w sposób konkludentny), swoje roszczenie, zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r. w sprawie III CZP 50/05, powinny kierować do nabywcy nieruchomości, czyli do Z. B. (2) (lub jego spadkobierców) oraz A. B.. W każdym z tych przypadków powództwo wytoczone przeciwko Gminie Miejskiej L. należało uznać za niezasadne. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 1 k.p.c., zasądając od powódek na rzecz pozwanej po 1/2 kosztów zastępstwa procesowego (po 1200 zł).

Powyższy wyrok w całości zaskarżyły powódki. Zarzuciły w apelacji:

I. obrażę przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 674 k.c. i art. 676 k.c. poprzez błędną ich wykładnię oraz będące jej następstwem nieprawidłowe uznanie, że powódki nie zwróciły pozwanej przedmiotowej nieruchomości przed dniem 22 lipca 2010r. albowiem w sposób konkludentny przedłużyły umowę najmu, podczas gdy w dniu 31 grudnia 2009r. upłynął termin na jaki została zawarta

pomiędzy ich ojcem Z. B. (1) i pozwaną umowa najmu nr (...) z dnia 18 stycznia 2007r., zaś powódki po tym dniu nie używały przedmiotowej nieruchomości, a pozwana nie wyrażała zgody na używanie nieruchomości przez powódki,

b) art. 677 k.c. poprzez błędną jego wykładnię oraz będące jej następstwem nieprawidłowe uznanie, że roszczenie powódek o zwrot nakładów na nieruchomość uległo przedawnieniu, pomimo że powódki dowiedziały się o zbyciu nieruchomości przez pozwaną na rzecz Z. B. (2) i A. B. dopiero w sierpniu 2012r.,

c) art. 5 k.c. w zw. z art. 117 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie oraz będące jego następstwem nieprawidłowe uwzględnienie podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia, pomimo że z bezspornych okoliczności wynika, iż to na skutek zaniedbań ze strony pracownika pozwanej powódki nie zostały poinformowane o rozwiązaniu umowy najmu nr (...) z dnia 18 stycznia 2007r.;

II. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

a) art. 278 k.p.c. i 279 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku powódek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nakładów na nieruchomość,

b) art. 98 § 1 k.p.c. i art. 102 k.p.c. poprzez obciążenie powódek

kosztami procesu, pomimo że jak wynika z bezspornych okoliczności przedmiotowej sprawy roszczenie powódek o zwrot nakładów na nieruchomość nie zostało zaspokojone na skutek zaniedbań ze strony pracowników pozwanej, którzy nie poinformowali ich o rozwiązaniu umowy najmu nr (...) z dnia 18 stycznia 2007r.;

III. nierozpoznanie istoty sprawy, poprzez zaniechanie ustalenia

wartości roszczenia powódek z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość.

Wskazując na powyższe zarzuty powódki wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek kwot po 15.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 września 2013 r. do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódek kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych. Wniosły o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wartości nakładów poniesionych na nieruchomość.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego oraz o zasądzenie od powódek kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Okręgowy w zasadzie podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie.

Natomiast w ocenie Sądu drugiej instancji nie jest jednak trafna ocena stanu faktycznego, co do przedłużenia umowy najmu z dnia 18 stycznia 2007 r. Należy podkreślić, że umowa ta została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2009 r. Nie sposób jednak przyjąć, że uległa ona przedłużeniu. Kwestia ta jest wprost uregulowana przez art. 674 k.c., który stanowi, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

Bezspornym zaś jest, że powódki w chwili upływu terminu oznaczonego w umowie najmu tj. w dniu 31 grudnia 2009 r. nie używały przedmiotu najmu. Nie może być również mowy o zgodzie na używanie przez wynajmującego skoro jeszcze przed terminem zakończenia umowy zawarł on inną z innymi osobami umowę najmu dotyczącą tej samej nieruchomości.

Jeżeli zatem umowa najmu nie została przedłużona, to zgodnie z art. 676 k.c. wynajmujący, w braku odmiennej umowy, mógł według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się zgodnie z art. 677 k.c. z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Pozwana podniosła, że termin ten upłynął i w związku z tym uchyliła się od zaspokojenia roszczenia o zapłatę sumy odpowiadającej wartości ulepszeń do czego ma prawo zgodnie z art. 117 § 2 k.c.

Podkreślenia wymaga przy tym, iż Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego zgodnie, z którym „określenie 'zwrot rzeczy' należy rozumieć nie tylko jako wydanie rzeczy przez posiadacza właścicielowi, ale jako odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą w każdy inny sposób” (uchwała Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 22 lipca 2005 r., sygn. III CZP 47/2005, OSNC 2006/6/100). Z kolei w uzasadnieniu uchwały z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05 (OSNC 2006/3/40) Sąd Najwyższy stwierdził, że zwrot przedmiotu najmu następuje z chwilą wygaśnięcia stosunku prawnego opartego na umowie najmu. Uznać zatem należy, że chwilą tą jest w niniejszej sprawie dzień 31 grudnia 2009 r., kiedy upłynął okres na jaki została zawarta umowa najmu z dnia 18 stycznia 2007 r. O odzyskaniu przez pozwaną władztwa na rzeczą świadczy fakt, że jeszcze przed upływem terminu wygaśnięcia stosunku najmu, pozwana rozporządziła rzeczą, co nie spotkało się z protestem powódek, choć niewątpliwie naruszało to ich prawa wynikające z umowy najmu. W tej sytuacji roczny termin przedawnienia roszczenia najemców o zapłatę sumy odpowiadającej wartości ulepszeń upłynął z dniem 31 grudnia 2010 r. Bieg przedawnienia nie przerwał się przez złożenie w dniu 29 lipca 2013 r. wniosku powódek o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej w sprawie zapłaty sumy odpowiadającej wartości ulepszeń, gdyż czynność ta nastąpiła po upływie terminu przedawnienia.

Jednocześnie nie można uznać za zasadne zarzutów skarżących, że roczny termin przedawnienia przedmiotowego roszczenia powinien liczyć się od dnia, w którym powódki dowiedziały się o „wymagalności przysługującego im roszczenia”, co nastąpiło „do sierpnia 2012 r.”. Takie określenie przez skarżące początku biegu terminu przedawnienia roszczenia razi niedokładnością. Przede wszystkim jednak jest sprzeczne z art. 677 k.c., który wyraźnie wskazuje, że termin przedawnienia należy liczyć od dnia zwrotu rzeczy. Nie są przy tym przekonujące twierdzenia skarżących, że nie wiedziały o tym, że umowa najmu została zawarta przez ich poprzednika prawnego na czas określony do dnia 31 grudnia 2009 r. Prawa i obowiązki wynikające z tej umowy przeszły na powódki w drodze dziedziczenia. Miały one świadomość, że spadkobierca zawierał od lat umowy najmu z pozwaną. Powinny zatem uzyskać informacje o treści tych umów, a w szczególności o treści umowy z dnia 18 stycznia 2007 r. Zaniechanie powódek nie może rodzić negatywnych skutków dla pozwanej. Tak więc bezzasadne były zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 674, art. 676 i art. 677 k.c.

Nie można podzielić zarzutu powódek, że podniesienie przez pozwaną zarzutu przedawnienia stanowiło nadużycie prawa podmiotowego.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd dopuszczalności zastosowania zasady z art. 5 k.c. do zarzuty przedawnienia. Podkreśla się jednak, iż może to nastąpić jedynie w sytuacjach wyjątkowych (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/2005, niepubl.). Taka wyjątkowa sytuacja w niniejszej sprawie nie występuje. To przede wszystkim zaniechanie powódek doprowadziło do tego, że nie znały one treści umowy najmu z 18 stycznia 2007 r., choć miały świadomość, że ich poprzednik prawny takie umowy z pozwaną zawierał. Nic nie wskazuje nadto na takie położenie życiowe powódek, które uniemożliwiałoby im dowiedzenie się o treści umowy. Nie bez znaczenia jest również, że zarzut nadużycia prawa podmiotowego prowadzący do nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia wiąże się najczęściej z upływem roszczeń związanych z uszkodzeniem ciała lub rozstrojem zdrowia, a zatem dóbr prawnych szczególnie chronionych. Takiego charakteru nie mają roszczenia powódek.

Nie jest również trafny zarzut skarżących naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 278 i art. 279 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosku powódek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości ulepszeń. Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że roszczenie powódek uległo przedawnieniu. W związku z tym bezprzedmiotowe byłoby przeprowadzenie takiego dowodu.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 i § 12 ust 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 poz.490) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.