

Sygn. akt I C 35/10

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Wyszkowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: **SSR Artur Kowalski**

Protokolant: Aleksandra Kulesza

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Wyszkowie

na rozprawie sprawy

sprawy z powództwa **J. Ś.**

przeciwko **Samodzielnemu Publicznemu Zespołowi Zakładów Opieki Zdrowotnej z siedzibą w W.**

o zapłatę

ewentualnie o zobowiązanie do zawarcia umowy

### **o r z e k a:**

1. oddala powództwo o zapłatę,
2. oddala powództwo ewentualne o zobowiązanie do zawarcia umowy,
3. zasądza od powódki J. Ś. na rzecz pozwanego (...) Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej z siedzibą w W. kwotę 1.217 zł (jeden tysiąc dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, odstępując od obciążania powódki obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w pozostałym zakresie.

**Sygn. akt** IC 35/10

## UZASADNIENIE

J. Ś. w dniu 31 grudnia 2010r. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Wyszkowie przeciwko Samodzielnemu Publicznemu Zespołowi Zakładów Opieki Zdrowotnej w W. o zasądzenie na jej rzecz kwoty 65.700 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty lub „rozliczenie tej kwoty poprzez zawarcie umowy stron na użytkowanie pawilonu położonego na działce przy ulicy (...) w W. u zbiegu z ulicą (...) ((...)) oznaczonej na mapie geodezyjnej nr (...) przez okres co najmniej 15 lat celem rozliczenia pozostałych poniesionych przez powódkę nakładów na tej działce” oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

Uzasadniając powództwo powódka wskazała, że w dniu 21 maja 1994r. zawarła z ZOZ w W. umowę, na podstawie której ZOZ w W. oddał do użytkowania wynajmującemu część działki położonej w W., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o pow. 104,63 m<sup>2</sup> na okres 10 lat. Na działce wynajmujący zobowiązał się wybudować z własnych środków pawilon handlowo-usługowy na podstawie uzyskanego przez ZOZ wskazania lokalizacyjnego i decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie do 30 maja 1996r., w zamian za co uzyskał zwolnienie z czynszu dzierżawnego na okres 10 lat liczony od dnia oddania budynku do użytkowania.

Uwzględniając, że uzgodnienia stron z chwili podpisywania umowy przewidywały, że wartość pawilonu nie przekroczy kwoty 25.000 zł na dzień zakończenia inwestycji, uzgodniono 10-letni okres użytkowania działki przez właściciela pawilonu. Tym samym nie budziło żadnych wątpliwości dla stron rozliczenie wartości pawilonu w wysokości 2.500 zł rocznie. Zgodnie z ustaleniami stron, umowa została zawarta na okres 10 lat liczony od dnia oddania pawilonu handlowego do użytkowania, tj. od 01 czerwca 1996r. Powódka nigdy nie wyraziła zgody na rozwiązanie łączącej strony umowy przed upływem terminu na jaki umowa została zawarta i nie wyraziła zgody na jej skrócenie. Zwracała przy tym uwagę na okoliczność braku rozliczenia pozostałej wartości budynku ponad 25.000 zł, przy posiadanej przez pozwaną wycenie prac wykonanych przez powódkę i nierozliczonych nakładów o wartości 90.700 zł. Zwracała również uwagę, że pozwana mając świadomość braku zgody powódki na podpisanie Aneksu do umowy z dnia 21 maja 1994r., wykorzystując nieobecność powódki w kraju podjęła szereg niedozwolonych działań wobec A. H., córki powódki, w tym celu aby nakłonić ją do podpisania aneksu nr (...), który miał na celu bezpodstawne wzbogacenie kosztem powódki. Powódka nigdy nie wyraziła zgody na zwolnienie pozwanej z jej zobowiązań w sprawie czasookresu trwania umowy (...) lat ani też nie wyraziła zgody na zwolnienie pozwanej z obowiązku rozliczenia poniesionych nakładów co najmniej w wysokości 65.700 zł.

Pozwany (...) Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w W. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

W uzasadnieniu podniósł, że na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 21 maja 1994r. Zespół (...) w W. przekazał powódce w dzierżawę wydzieloną część działki nr (...) przy ulicy (...) o pow. 104,69 m<sup>2</sup> na okres 10 lat. Powódka wybudowała z własnych środków na dzierżawionej nieruchomości pawilon handlowo – usługowy. Jednocześnie strony ustaliły w umowie, że po upływie 10 lat, właścicielem nakładów poniesionych na budowę pawilonu staje się ZOZ w W.. Strony przewidziały przy tym, że wynajmujący użytkuje działkę i budynek przez czas oznaczony w umowie nie opłacając czynszu dzierżawnego. W dniu 20 maja 2004r. strony, przed upływem 10-letniego okresu obowiązywania umowy, podpisały Aneks nr (...) na okres 2 lat potwierdzając w jego treści prawo własności (...) w W. do nakładów inwestycyjnych poniesionych przez powódkę. Aneks został podpisany w imieniu powódki przez jej córkę A. H. na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa z dnia 23 kwietnia 2004r., poświadczonego przez notariusza. Pełnomocnictwo obejmowało upoważnienie do reprezentowania powódki przed wszystkimi sądami i instytucjami państwowymi, w tym przed (...) w W.. Za całkowicie bezzasadne należało uznać zarzuty powódki odnośnie nieważności umowy oraz aneksu, zarzuty celowego i podstępnego działania pozwanej w stosunku do powódki oraz jej córki a także powoływanie się na nierozliczenie poniesionych przez powódkę nakładów inwestycyjnych.

Umowa dzierżawy została rozwiązana na mocy porozumienia stron w dniu 28 lutego 2006r., kiedy to nastąpiło przekazanie pozwanemu nieruchomości wraz z budynkiem. W tych okolicznościach pozwany sformułował również zarzut przedawnienia powołując się na treść art. 677 k.c., podnosząc że roszczenia z tytułu rozliczenia nakładów zostały zgłoszone przez powódkę po upływie 1 roku od dnia zwrotu rzeczy.

Pismem z dnia 20 października 2010r. (k. 186-187) Gmina W. zgłosiła przystąpienie w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanego (...) w W. wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego. Pismo to zostało doręczone powódce oraz pełnomocnikowi pozwanego na rozprawie w dniu 26 października 2010r. (k. 188).

Żadna ze stron nie zgłosiła opozycji co do interwencji.

Interwenient uboczny przyłączył się do argumentacji podniesionej przez pozwaną, zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń powołując się na art. 677 k.c.

W piśmie datowanym na dzień 04 grudnia 2014r. (k. 254-255) pełnomocnik powódki zawarł wniosek o przypozwanie w trybie art. 84 k.p.c. J. S. (1), M. R., A. Z. oraz E. N..

J. S. (2), E. N., A. Z. nie zgłosili udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego.

Wobec niewskazania przez pełnomocnika powódki w określonym terminie adresu M. R., pod którym można byłoby doręczyć jej odpis pisma zawierającego wniosek o przypozwanie Sąd w pkt 2 postanowienia z dnia 04 marca 2016r. (k. 324) zwrócił wniosek z dnia 04 grudnia 2014r. zawierający wniosek o przypozwanie z załącznikami oraz pismo pełnomocnika powódki z dnia 18 lutego 2015r. uzupełniającego braki formalne pisma z dnia 04 grudnia 2014r. - w części zawierającej wniosek o przypozwanie M. R..

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 11 maja 2016r. Sąd – na wniosek pełnomocnika Gminy W. - zwolnił ją od dalszego udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 maja 1994r. pomiędzy ZOZ w W. reprezentowanym przez jego Dyrektora A. N. i Głównego Księgowego J. O. oraz J. H. i G. W. zawarta została umowa dzierżawy, na podstawie której ZOZ w W. oddał do użytkowania wynajmującemu część działki położonej w W., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o pow. 104,63 m<sup>2</sup> na okres 10 lat (§ 3). Na działce wynajmujący zobowiązał się do wybudowania z własnych środków pawilonu handlowo-usługowego na podstawie uzyskanego przez ZOZ wskazania lokalizacyjnego i decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie do 30 maja 1996r. (§ 4). Stosownie do § 5, wynajmujący miał użytkować działkę i budynek przez czas oznaczony w umowie nie opłacając czynszu dzierżawnego od daty jego wybudowania. Z kolei zgodnie z § 10 ust. 1 umowy, w przypadku rozwiązania umowy na podstawie porozumienia stron lub rozwiązania umowy z winy ZOZ-u, ZOZ zobowiązał się zapłacić wynajmującemu wartość nakładów poniesionych na budowę obiektu proporcjonalnie za okres do upływu terminu, na jaki została zawarta umowa. Wartość nakładów miała być wyceniona na dzień rozwiązania umowy. Po upływie okresu określonego w § 3 umowy ZOZ miał stać się właścicielem nakładów poniesionych na budowę obiektu (§ 11). Po upływie terminu, na jaki umowa została zawarta wynajmującemu przyznano prawo do najmu budynku za odpłatnością uzgodnioną z Dyrektorem ZOZ-u – właścicielem obiektu i terenu, na okres dalszych lat 5 (§ 12).

Na podstawie decyzji Kierownika Urzędu Rejonowego w W. z dnia 05 sierpnia 1996r. działka o nr ewidencyjnym (...) o pow. 40.844 m<sup>2</sup> położona w W. została przekazana w zarząd Zespołowi (...) w W..

Pismem z dnia 26 lutego 1997r. powódka została poinformowana przez przedstawicieli ZOZ-u, że okres użytkowania pawilonu zostaje zaliczony od dnia 01 czerwca 1996r.

Uchwałą Nr (...) z dnia 20 grudnia 2000r. Rada Powiatu w W. wyraziła zgodę na przekazanie działki o nr ewidencyjnym (...) położonej w W. w nieodpłatne użytkowanie (...) Publicznemu Zespołowi (...) w W..

Pismem z dnia 18 marca 2004r. powódka została zaproszona na spotkanie w (...) w W. w związku ze zbliżającym się terminem rozwiązania umowy z dnia 21 maja 1994r. W piśmie z dnia 20 kwietnia 2004r. powódka poinformowała ZOZ, że zgodnie z dokonaną przez nią interpretacją dziesięcioletni okres trwania umowy rozpoczął bieg z dniem 01 czerwca 1996r.

Pełnomocnictwem datowanym na dzień 23 kwietnia 2004r., poświadczonym przez notariusza T. A., J. Ś. upoważniła swoją córkę A. H. do reprezentowania jej przed wszystkimi urzędami i instytucjami państwowymi w tym SPZOZ w W. i kancelariami adwokackimi oraz do odbioru pism i korespondencji.

W dniu 14 maja 2004r. w siedzibie (...) w W. odbyło się spotkanie, w którym uczestniczyli przedstawiciel ZOZ-u oraz najemcy Z. S., G. W. oraz działająca z upoważnienia powódki jej córka A. H.. Na spotkaniu negocjowane były stawki czynszu w umowie, którą miały zawrzeć strony.

W dniu 20 maja 2004r. przedstawiciele (...) w W. i reprezentujący powódkę pełnomocnik w osobie jej córki A. H. zawarli Aneks Nr (...) do umowy z dnia 21 maja 1994r. W Aneksie strony zgodnie postanowiły o skreśleniu § 12 w

dotychczasowym brzmieniu i zastąpieniu go całkowicie nowym zapisem. W postanowieniu w nowym brzmieniu strony w sposób jednoznaczny określiły czas trwania umowy z dnia 21 maja 1994r., wskazując na dzień 21 maja 2004r. Po upływie tego terminu powódce przyznano prawo do najmu budynku pawilonu handlowo-usługowego na okres kolejnych 2 lat, tj. do 21 maja 2006r. za czynsz nie większy niż 2,44 brutto za metr kwadratowy.

Komisyjne przejęcie pomieszczeń po sklepie spożywczo-przemysłowym znajdującym się w budynku wzniesionym przez powódkę nastąpiło w dniu 28 lutego 2006r. W tym też dniu przedstawicielom (...) w W. przekazane zostały przez matkę powódki J. G. klucze do pomieszczeń sklepu. Powódka w tym czasie przebywała za granicą, ale była w ciągłym kontakcie telefonicznym z rodziną. Po tej dacie powódka ani jej córka nie zostały już dopuszczone do posiadania pomieszczeń w budynku, nie podejmowały w stosunku do nieruchomości żadnych działań faktycznych ani jakichkolwiek decyzji.

Pozew w niniejszej sprawie wpłynął do Sądu w dniu 31 grudnia 2009r. i zarządzeniem z dnia 15 lutego 2010r. został zwrócony ze względu na niezpełnienie braków formalnych pozwu w określonym terminie. Po uzupełnienia braków formalnych pozwu w dniu 12 lutego 2010r., sprawa zarządzeniem z dnia 18 marca 2010r. została wpisana pod nowy numer (IC 35/10).

Wniesienie pozwu poprzedzone zostało skierowaniem do Sądu Rejonowego w Wyszkowie w dniu 09 kwietnia 2009r. zawiadania (...) Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w W. oraz Skarbu Państwa – Starosty Powiatu (...) do próby ugodowej, sprawa zarejestrowana została pod sygn. ICo 264/09. Na posiedzeniu w dniu 03 września 2009r. Przewodniczący stwierdził, że do zawarcia ugody nie doszło a Sąd umorzył postępowanie w stosunku do Skarbu Państwa - Starosty Powiatu (...).

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o:

(zeznania powódki J. Ś. w charakterze strony – k. 341, 399-340, nagranie z rozprawy w dniu 11 maja 2016r. od 01:43:42 do 01:47:523, od 00:43:37 do 01:34:53, zeznania w charakterze świadków: A. N. – k. 109-110, 138-139, S. K. – k. 126-128, Z. S. – k. 139-140, J. S. (1) – k. 162–163, J. O. – k. 163-164 oraz A. M., tej ostatniej w zakresie okoliczności bezspornych – k. 164-166,

a ponadto znajdujących się w aktach sprawy dokumentów w postaci: poświadczonych za zgodność z oryginałem kopii pisma z dnia 16 października 1990r. – k. 18, zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej – k. 19, pisma z dnia 15 lutego 1994r. – k. 20, umowy z dnia 21 maja 1994r. – k. 21, decyzji o pozwoleniu na budowę – k. 22, projektu technicznego pawilonu handlowego – k. 23-37, pisma z dnia 14 lutego 1995r. – k. 38, polisy ubezpieczeniowej – k. 39-42, pisma z dnia 26 lutego 1997r. – k. 43, pisma z dnia 30 sierpnia 1990r. – k. 44, umowy użyczenia z dnia 01 grudnia 2003r. – k. 45, rachunku – k. 46, pisma z dnia 18 marca 2004r. – k. 47, pisma z dnia 20 kwietnia 2004r. – k. 48, pełnomocnictwa z dnia 23 kwietnia 2004r. – k. 49, aneksu z dnia 20 maja 2004r. – k. 50, decyzji podatkowej – k. 51, pisma z dnia 10 lutego 2006r. – k. 52, pisma z dnia 03 września 2004r. – k. 53, pisma z dnia 06 października 2004r. – k. 54, pisma z dnia 10 lutego 2006r. – k. 55, pisma z dnia 24 listopada 2005r. – k. 57-59, pisma z dnia 06 stycznia 2006r. – k. 60, pisma z dnia 09 stycznia 2006r. – k. 61-62, protokołu zdawczo-odbiorczego – k. 63, dokumentację znajdującą się w kopercie na k. 65, listę osób obecnych na spotkaniu w dniu 14 maja 2004r. – k. 81, protokół ze spotkania w dniu 14 maja 2004r. – k. 82-83, decyzję z dnia 05 sierpnia 1996r. – k. 84-85, uchwałę z dnia 20 grudnia 2000r. – k. 86, (...) zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w W. – k. 90-92, oświadczenie z dnia 24 sierpnia 2010r. – k. 144, operat szacunkowy – k. 146-153, Oryginał listy osób obecnych na spotkaniu z Dyrekcją (...) w W. w dniu 14 maja 2004r. – k. 179, poświadczoną za zgodność z oryginałem kopię Aneksu nr (...) z dnia 20 maja 2004r. – k. 181-182, wycinek mapy – k. 247, wypis z rejestru gruntów i budynków – k. 249 a także dokumentów znajdujących się w aktach sprawy Sądu Rejonowego w Wyszkowie sygn. ICo 264/09 w postaci: wniosku o zawarcie ugody – k. 1, protokołu z dnia 03 września 2009r. oraz postanowienia z tej daty – k. 61 i 62.

**Sąd Rejonowy zważył co następuje:**

Pełnomocnik powódki występując z roszczeniem głównym i ewentualnym wskazywał jako podstawę prawną art. 406, 407 i 408 k.c. twierdząc, że pozwana nie rozliczając we właściwy sposób nakładów poniesionych przez powódkę na położoną w W. nieruchomość o aktualnym numerze ewidencyjnym (...) została bezpodstawnie wzbogacona. Jednocześnie powoływał się na zapisy umowy zawartej w dniu 21 maja 1994r. pomiędzy powódką a Zespołem (...) w W..

W pierwszej kolejności odnieść należy się do podniesionych przez pełnomocnika pozwanego (...) w W. w odpowiedzi na pozew datowanej na 09 kwietnia 2010r. (k. 75-79) oraz przez pełnomocnika interwenienta ubocznego Gminy W. w piśmie z dnia 20 października 2010r. (k. 186-187) zarzutów przedawnienia zgłoszonych roszczeń.

W ocenie Sądu sformułowane zarzuty są uzasadnione.

Pełnomocnik powódki w pozwie jak i kolejnych pismach procesowych nie wskazuje wprost, jaki charakter miała umowa zawarta pomiędzy stronami w dniu 21 maja 1994r. Posługuje się natomiast pojęciem czynszu dzierżawnego (k. 4), czy też przedmiotu najmu (k. 70). Z kolei pełnomocnik (...) w W., w odpowiedzi na pozew jak i kolejnych pismach procesowych określa stosunek obligacyjny łączący strony jako umowę dzierżawy. Takie też stanowisko pełnomocnik pozwanego podtrzymał na rozprawie w dniu 11 maja 2016r. Pełnomocnik powódki stwierdził natomiast, że umowę postrzega jako umowę najmu.

Umowa zawarta w dniu 21 maja 1994r. (k. 21) nie została przez strony nazwana, jednakże jej treść wskazuje zdaniem Sądu, iż ich intencją było zawarcie umowy dzierżawy.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. 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. Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków (§ 2). Wprawdzie strony umowy określone zostały jako użytkownik i wynajmujący, jednakże jednocześnie posługują się one pojęciem czynszu dzierżawnego. Dzierżawa jest stosunkiem prawno-zobowiązaniowym, podlegającym zasadzie swobody umów, mocą którego jedna jej strona (wydzierżawiający) udostępnia odpłatnie korzystanie z rzeczy albo praw (art. 709 k.c.) drugiej stronie (dzierżawcy), przy czym aby umowa nabrała cech dzierżawy, osoba korzystająca z cudzej rzeczy (albo praw) – dzierżawca, uprawniona musi być także do pobierania z niej pożytków, co odróżnia ją zasadniczo od umowy najmu. Powódka w wybudowanym na części działki budynku miała prowadzić działalność gospodarczą i osiągnane z tego tytułu zyski należy traktować jako pożytki z dzierżawionej nieruchomości. Z § 5 umowy wynika również odpłatność umowy i charakteru takiego nie pozbawia jej czasowe zwolnienie z czynszu przewidziane jako forma prolongaty dla inwestora w zamian za nakłady poniesione na nieruchomość.

Podnosząc zarzut przedawnienia zarówno pełnomocnik (...) w W. jak i pełnomocnik interwenienta ubocznego powołali się na treść art. 677 k.c., stosownie do którego roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Wprawdzie przepis ten odnosi się wprost do umów najmu, jednakże zgodnie z art. 694 k.c., do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów po nim następujących (a zatem od 695 k.c. do 709 k.c.). Żaden z tych przepisów nie reguluje kwestii terminu do dochodzenia roszczeń wynikłych ze stosunku dzierżawy odmiennie niż przy umowie najmu (art. 677 k.c.). Oznacza to, że odpowiednie zastosowanie do stosunku dzierżawy mają w konsekwencji przepisy art. 663–667, 669 § 1, art. 670, 671, 673 § 1 i 3, art. 674, 676–679 k.c. (w tym art. 663, 664–665 i 676–679 k.c. nie posiadają swoich odpowiedników w przepisach o dzierżawie) - v. G. K., Komentarz do art. 694 Kodeksu cywilnego, system informacji prawnej Lex.

Z upływem terminu wskazanego w art. 677 k.c. przedawniają się roszczenia: 1) wynajmującego o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy (v. uchwała SN z dnia 13 marca 1975r., III CZP 2/75, wyrok SN z dnia 28 września 1976r., II CR 329/76, 2) najemcy o zwrot nakładów na rzecz (i to niezależnie od tego, czy są to

nakłady konieczne, czy też zmierzające do ulepszenia rzeczy; v. orzeczenie SN z dnia 4 listopada 1980r., II CR 394/80, orzeczenie SN z dnia 30 listopada 2000r., I CKN 924/98, orzeczenie SN z dnia 4 października 2001r., I CKN 458/00, wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, wyrok SN z dnia 15 października 2009r., I CSK 84/09, 3) najemcy o zwrot nadpłaconego czynszu.

Termin przewidziany w art. 677 k.c. rozpoczyna bieg od dnia zwrotu rzeczy, a nie od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne (v. K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2011, s. 491; Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 293–294; J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 67).

Powoływanie się przez pełnomocnika powódki na przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie może stanowić o przyjęciu innego terminu przedawnienia zgłoszonych roszczeń niż wynikający z art. 677 w zw. z art. 694 k.c. 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 normujących stosunki najmu; roszczenia jego z tego tytułu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.), niezależnie od tego, czy chodzi o nakłady konieczne, czy też użyteczne (ulepszenie rzeczy) – tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 1980r. w sprawie II CR 394/80. Jak wskazano w uzasadnieniu tego wyroku, w orzecznictwie sądowym utrwalony jest pogląd co do niemożności przyjmowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu za podstawę samodzielnego roszczenia w sytuacji, gdy z istoty łączącego strony stosunku prawnego przepisy te nie mogą być stosowane nawet posiłkowo. Dotyczy to również stosunków wynikających z umowy najmu. Przepisy normujące stosunek najmu określają bowiem samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię napraw oraz nakładów w formie ulepszeń (v. m.in. art. 663 i 676 k.c.). Nie wchodzi więc w grę stosowanie w tym zakresie art. 405 k.c., normującego bezpodstawne wzbogacenie, ani też przepisów art. 224-230 k.c., normujących rozliczenia między właścicielami i posiadaczami rzeczy z tytułu nakładów poczynionych przez posiadaczy.

W taki sam sposób kształtuje się termin przedawnienia w przypadku przyjęcia, że umowa ma charakter mieszany a więc że zawiera w sobie zarówno elementy dzierżawy jak i najmu. Również w przypadku ostrożnego przyjęcia, że strony zawarły umowę użytkowania określoną w art. 252 i nast. k.c. – do czego zdaniem Sądu nie ma podstaw – nie ulega zmianie sytuacja w zakresie terminu przedawnienia, zgodnie z art. 263 k.c. roszczenie użytkownika przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedstawiają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Komisyjne przejęcie pomieszczeń po sklepie spożywczo-przemysłowym znajdującym się w budynku wzniesionym przez powódkę nastąpiło w dniu 28 lutego 2006r. (kopia protokołu – k. 63). W tym też dniu przedstawicielom (...) w W. przekazane zostały klucze do pomieszczeń sklepu. Powódka ani jej pełnomocnik nie kwestionowali, że po tej dacie powódka ani jej córka nie zostały już dopuszczone do posiadania pomieszczeń w budynku, nie podejmowały w stosunku do nieruchomości żadnych działań faktycznych ani jakichkolwiek decyzji. Zasadnym jest zatem przyjęcie, że do zwrotu nieruchomości wraz ze wzniesionym przez powódkę pawilonem handlowym doszło w dniu 28 lutego 2006r. Zatem powództwo o zwrot nakładów, czy to poprzez zasądzenie odpowiedniej kwoty pieniężnej (roszczenie główne), czy też rozliczenie nakładów poprzez zobowiązanie do zawarcia umowy na dalszy okres (roszczenie ewentualne), mogło być wytoczone najpóźniej do dnia 28 lutego 2007r. Zeznająca w charakterze świadka A. H. stwierdziła, że pomieszczenia sklepu najprawdopodobniej przekazała jej babcia, która nie miała do tego odpowiedniego upoważnienia. Jest to jednakże okoliczność pozostająca bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotnym jest, że przedmiot dzierżawy został w tym dniu faktycznie zwrócony. Na rozprawie w dniu 11 maja 2016r. powódka potwierdziła, że pomieszczenie pawilonu zostały przekazane przez jej matkę J. G.. Powódka nie wykazała, aby z jakichkolwiek względów nie podjęła wiadomości o dokonany zwrocie, a jeżeli podjęła taką informację w okresie późniejszym, kiedy miało to miejsce. Wprawdzie w tym czasie przebywała za granicą, ale jak sama przyznała była w ciągłym kontakcie telefonicznym z rodziną. Nawet przy ostrożnym przyjęciu, że powódka stosowną wiadomość uzyskała z opóźnieniem, z pewnością nie przekraczało ono jednego miesiąca a zatem mogłaby wnieść pozew najpóźniej do 31 marca 2007r.

Pozew w niniejszej sprawie wpłynął do Sądu w dniu 31 grudnia 2009r. i zarządzeniem z dnia 15 lutego 2010r. (k. 71) został zwrócony ze względu na nieuzupełnienie braków formalnych pozwu w określonym terminie. Po uzupełnieniu braków formalnych pozwu w dniu 12 lutego 2010r., sprawa zarządzeniem z dnia 18 marca 2010r. (k. 71v) została wpisana pod nowy numer (IC 35/10).

Wniesienie pozwu poprzedzone zostało skierowaniem do Sądu Rejonowego w Wyszku w dniu 09 kwietnia 2009r. zawiadzenia (...) Publicznego Zespołu Zakładów Opieki Zdrowotnej w W. oraz Skarbu Państwa – Starosty Powiatu (...) do próby ugodowej, sprawa zarejestrowana została pod sygn. ICo 264/09. Niewątpliwie złożenie do sądu wniosku o zawiadzenie do próby ugodowej jest czynnością przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c., jednakże czynność ta również dokonana została już po upływie terminu przedawnienia. Z tego też względu podniesione przez pełnomocników (...) w W. i interwenienta ubocznego zarzuty stanowiły samodzielną podstawę do oddalenia powództwa w zakresie roszczenia głównego jak i ewentualnego. Roszczenie ewentualne o zobowiązanie do zawarcia umowy było bowiem inną niż zapłata formą rozliczenia nakładów, o których mowa w art. 677 k.c.

Niezależnie od powyższego Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe w całości, które to w rezultacie nie potwierdziło zasadności dochodzonych roszczeń.

To na stronie powodowej spoczywał ciężar wykazania okoliczności faktycznych, na których oparte było powództwo poprzez przedstawienie stosownych dowodów (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), przy czym powódka obowiązkowi temu nie zadośćuczyniła, a podnoszone twierdzenia opierały się jedynie na mylnej interpretacji zapisów umowy z dnia 21 maja 1994r.

Postanowienie zawarte w § 3 umowy z dnia 21 maja 1994r. wskazuje jednoznacznie, że wydzielona część działki zostaje oddana wynajmującemu do użytkowania na okres 10 lat. W ten sposób strony określają czas trwania umowy. Problematiczne staje się natomiast określenie daty, od której ma być liczony powyższy okres. Wynika to treści § 5 umowy, tj. z ręcznego dopisania słów „od daty wybudowania”, bez jednoznacznego powiązania dopisanych słów z pozostałą częścią postanowienia umowy. Wątpliwości budzi, czy dopisując słowa „od daty wybudowania” stronom chodziło o wskazanie początkowej daty, od której liczony będzie okres 10 lat trwania umowy, czy też jest to jedynie wskazanie momentu, od którego wynajmujący nie będzie płacił czynszu dzierżawnego a datą od której liczony ma być okres 10-letni trwania umowy jest dzień jej zawarcia. Literalne brzmienie zapisów umowy i umieszczenie dopisku „od daty wybudowania” w § 5 odnoszącym się wyłącznie do zwolnienia z czynszu, bez uzupełnienia o taki dopisek § 3 umowy wskazuje, że określa on jedynie początkowy moment, od którego następuje zwolnienie z czynszu. Nie można pomijać faktu, że w dacie zawarcia umowy powódka prowadziła już na tym terenie działalność gospodarczą w pawilonie drewnianym i z tego tytułu opłacała czynsz. Logicznym jest w takiej sytuacji, że zwolnienie z czynszu mające rekompensować nakłady w postaci wzniesienia pawilonu w nowej formie, następowałoby dopiero od daty zakończenia budowy i rozpoczęcia jego użytkowania.

Powyższe wątpliwości stają się natomiast bezprzedmiotowe wobec zawarcia w dniu 20 maja 2004r. przez (...) w W. i reprezentującego powódkę pełnomocnika w osobie jej córki A. H. Aneksu Nr (...) do umowy z dnia 21 maja 1994r. (k. 90). W Aneksie, strony zgodnie postanowiły o skreśleniu § 12 w dotychczasowym brzmieniu i zastąpieniu go całkowicie nowym zapisem. Co istotne, w postanowieniu w nowym brzmieniu strony w sposób jednoznaczny określiły czas trwania umowy z dnia 21 maja 1994r., wskazując na dzień 21 maja 2004r. Po upływie tego terminu powódce przyznano prawo do najmu budynku pawilonu handlowo-usługowego na okres kolejnych 2 lat, tj. do 21 maja 2006r. za czynsz nie większy niż 2,44 brutto za metr kwadratowy.

Wprawdzie powódka wskazuje, że pełnomocnictwo z dnia 23 kwietnia 2004r. (k. 49) nie obejmowało umocowania do zawarcia w jej imieniu aneksu do umowy, podnosi że córka nie była świadoma skutków jakie wiązały się ze zmianą umowy, jednakże twierdzenia tego rodzaju należy uznać za dowolne i zmierzające jedynie do osiągnięcia korzystnego dla strony wyniku postępowania.

Pismem z dnia 18 marca 2004r. (k. 47) powódka została zaproszona na spotkanie w (...) w W. w związku ze zbliżającym się terminem rozwiązania umowy z dnia 21 maja 1994r. W piśmie z dnia 20 kwietnia 2004r. (k. 48) powódka zawarła swoje stanowisko co do interpretacji zapisów umowy w zakresie czasu jej trwania. Zdawała sobie zatem sprawę, że na spotkaniu w (...) w najbliższym czasie będą rozstrzygane kwestie wynikające z odmiennych stanowisk stron co do okresu obowiązywania umowy. Powódka udzielając w dniu 23 kwietnia 2004r. pełnomocnictwa córce do reprezentowania jej osoby przed wszystkimi urzędami i instytucjami państwowymi, w tym SPZOZ w W. była świadoma, że pełnomocnik będzie umocowany do podjęcia wszelkich decyzji w jej imieniu, które nie zostały wyłączone w treści pełnomocnictwa. Takich wyłączeń pełnomocnictwo datowane na 23 kwietnia 2004r. nie zawierało. O wadzę, jaką powódka nadawała udzielonemu pełnomocnictwu świadczy fakt, że zostało ono poświadczony notarialnie.

Za pozbawione podstaw należy uznać aktualne twierdzenia powódki, że podpisując aneks do umowy przedstawiciele (...) w W. wykorzystali nieobecność powódki w kraju, a nawet podjęli szereg niedozwolonych działań wobec A. H., aby nakłonić ją do podpisania aneksu. Na wystąpienie okoliczności tego rodzaju powódka – poza przesłuchaniem córki - nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów. Powódka nie zawiadomiła również organów ścigania o możliwości popełnienia przestępstwa, zaś A. H. nigdy nie uchyliła się od skutków prawnych złożonego oświadczenia.

Za całkowicie niezrozumiałą należy także uznać tezę powódki, że zawarty aneks jest bezwzględnie nieważny, albowiem nie wyrażała ona zgody na zawarcie tej umowy ani też nigdy nie udzieliła upoważnienia córce do jej podpisania. Powódka udzieliła córce pełnomocnictwa do podejmowania wszelkich czynności w swoim imieniu m.in. przed (...) w W.. To właśnie z istoty pełnomocnictwa wynika, że mocodawca, z jakichkolwiek znanych sobie względów, upoważnia inną osobę do podejmowania działań w swoim imieniu, zazwyczaj podczas swojej nieobecności. Na spotkaniu w (...) w W. w dniu 14 maja 2004r. A. H. dysponowała udzielonym jej przez matkę notarialnie poświadczonym pełnomocnictwem a zatem przedstawiciele ZOZ-u byli nie tylko uprawnieni, ale wręcz zobowiązani do przyjęcia, że A. H. jest właściwie umocowana, zwłaszcza że pełnomocnictwo zostało udzielone niecały miesiąc wcześniej a jego treść nie budziła żadnych wątpliwości interpretacyjnych co do zakresu umocowania.

Przesłuchana w charakterze świadka A. M. (poprzednio H.) wskazywała, że pełnomocnictwo nie obejmowało umocowania do podpisywania dokumentów, rozliczeń rodzinnego majątku a upoważnienie dotyczyło jedynie odbioru pism i korespondencji. W ocenie Sądu za całkowicie nieuprawnioną należy uznać dokonywaną przez powódkę i jej córkę interpretację pełnomocnictwa datowanego na 23 kwietnia 2004r. w sposób odbiegający całkowicie od jego treści. Z pełnomocnictwa wynika bowiem jednoznacznie, że upoważniało ono do reprezentacji przed (...) w W., co rozumiane jest jako prawo do podejmowania wszelkich decyzji przed tym podmiotem. W oparciu o jednoznaczną treść pełnomocnictwa nie sposób wywieść wniosku, że swoim zakresem obejmuje jedynie upoważnienie do odbioru pism i korespondencji, co pozostaje w sprzeczności chociażby z wykładnią literalną, stwierdzenie „do odbioru pism i korespondencji” poprzedzone jest spójnikiem „oraz”. Jeżeli intencją powódki było udzielenie pełnomocnictwa o znacznie ograniczonym zakresie winno to znaleźć wyraz w jego treści. Świadek twierdził, że podpisanie aneksu zostało na nim wymuszone przez przedstawicieli (...), którzy podejmowali w stosunku do niego nieprzychylnie działania, jednakże zarzuty tego rodzaju nie zostały w żaden sposób wykazane.

W ocenie Sądu zeznania świadka należało ocenić z właściwą ostrożnością i rezerwą, mając na uwadze że był on żywo zainteresowany rozstrzygnięciem na korzyść strony, przez którą został zawnioskowany. Dla oceny wiarygodności świadka nie może również pozostać obojętne jego stwierdzenie, że nie był obecny w czasie spotkania z Dyrekcją ZOZ w dniu 14 maja 2004r., co pozostaje w sprzeczności z poświadczoną za zgodność z oryginałem kopią protokołu z tego spotkania datowaną na 17 maja 2004r. (k. 82) oraz listą obecności z własnoręcznym podpisem A. H. (złożony na wniosek pełnomocnika powódki oryginał na k. 179). Co istotne, z protokołu spotkania wynika, że świadek zajmował głos i brał czynny udział w negocjowaniu warunków umowy. W okresie tym, to A. H. prowadziła działalność gospodarczą w pawilonie na podstawie umowy użyczenia zawartej z matką w dniu 01 grudnia 2003r. (k. 45) a zatem była dobrze zorientowana w sprawach dotyczących budynku.

Na skuteczność prawną postanowień zawartego aneksu nie mają wpływu obecne twierdzenia powódki, że było to dla niej rozwiązanie niekorzystne ekonomicznie. Oświadczenia przedstawicieli (...) w W. oraz pełnomocnika powódki

zawarte w aneksie datowanym na 20 maja 2004r. wyrażone zostały w sposób jednoznaczny a samo niezadowolenie strony ze skutków zawartej umowy nie stanowi podstawy do kwestionowania jej ważności.

Powódka podnosi konsekwentnie, że w okresie na jaki zawarta została umowa z dnia 21 maja 1994r. i wynikającego stąd zwolnienia z czynszu, została z tytułu poniesionych przez nią nakładów rozliczona jedynie kwota 25.000 zł, co miało być wynikiem uzgodnień stron, że wartość pawilonu handlowego nie przekroczy tej kwoty. Argumentacja takiego rodzaju nie znajduje natomiast potwierdzenia w treści umowy z dnia 21 maja 1994r. ani innej dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy. Umowa w § 4 nakłada jedynie na wynajmującego obowiązek wzniesienia pawilonu handlowo-usługowego na podstawie uzyskanego przez ZOZ wskazania lokalizacyjnego i decyzji o pozwoleniu na budowę w terminie do 30 maja 1996r. Żaden z zapisów umowy nie reguluje natomiast kwestii wielkości budynku czy też standardu jego wykończenia, co przekładałoby się na wysokość planowanych nakładów.

Przesłuchany w charakterze świadka A. N., który zawierał umowę w imieniu ZOZ w W. nie potwierdził, aby strony uzgadniały konkretną kwotę podlegającą rozliczeniu w ramach zwolnienia z czynszu. W trakcie konsultacji pomiędzy stronami było podnoszone, że powódka wraz z G. W. planują zbyt drogą inwestycję, kwestię tę zasygnalizowano inwestorom i pozostawiono do ich rozważenia, mając na uwadze że umowa przewidywała zwolnienie z czynszu bez względu na wartość wzniesionych pawilonów. S. K. pełniący funkcję Zastępcy Dyrektora do spraw administracyjnych wskazywał, że z rozmów prowadzonych przed zawarciem umowy wynikało, że wynajmujący wzniosą pawilon o powierzchni około 20 m<sup>2</sup> i wartości około 25.000 zł. Ingerowanie w sprawy związane z budową pawilonu nie leżało natomiast w interesie Szpitala, bowiem ulegała ona rozwiązaniu po 10 latach bez względu na wartość nakładów. W podobny sposób na temat okoliczności w których doszło do zawarcia umowy z dnia 21 maja 1994r. wypowiadała się J. O..

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania wiarygodności powyższych świadków. Należało jednakże z ostrożnością podejść do tej części zeznań, w której świadkowie wyrażają ocenę, w jaki sposób należałoby przeprowadzić rozliczenia pomiędzy stronami, dokonując swobodnej interpretacji zapisów umowy. Świadek J. S. (2) wypowiadał się jedynie odnośnie kwestii własności przedmiotowego gruntu. Z. S. twierdziła, że strony ustaliły pomiędzy sobą wartość nakładów na kwotę 25.000 zł, jednakże zapis taki nie znalazł się w umowie.

W ocenie Sądu zapisy umowy z dnia 21 maja 1994r. wskazują, że w ramach zwolnienia od zapłaty czynszu rozliczeniu podlegały nakłady w postaci wzniesienia pawilonów handlowych bez względu na ich wartość. Żadne z postanowień umowy nie przewiduje, że rozliczeniu w ramach zwolnienia podlegają nakłady do określonej wysokości. Również okoliczność, że początkowo planowany pawilon miał nie przekraczać kosztu 25.000 zł, zaś wartość tę przekroczył, nie daje podstaw do twierdzeń, że rozliczeniu w ramach zwolnienia podlegały wyłącznie nakłady poniesione do tej kwoty.

Wobec treści umowy przewidującej jednoznacznie, że po upływie terminu na jaki została zawarta, ZOZ staje się właścicielem nakładów poniesionych na budowę pawilonu, wznoszenie budynku o wartości przekraczającej pierwotnie zamierzoną, odbywało się na ryzyko inwestorów. Inna interpretacja ustaleń pozostawałaby również w sprzeczności z podstawowymi zasadami rządzącymi gospodarką wolnorynkową. Powódka pomija bowiem całkowicie fakt, że pobudowanie pawilonu o powierzchni kilkukrotnie większej niż planowana w czasie zawierania umowy, powinno – przynajmniej teoretycznie - zwiększać dochody z działalności gospodarczej. Z tego też względu, zazwyczaj czynsz za lokal o większej powierzchni jest odpowiednio wyższy. Zawierając umowę z dnia 21 maja 1994r. zamiarem stron – czego nie kwestionuje powódka – było zwolnienie wynajmującego od czynszu najmu należnego za wzniesiony na działce pawilon o pow. 20 m<sup>2</sup>. W sytuacji natomiast, gdy wybudowano pawilon kilkukrotnie większy, znacznie wyższe było również zwolnienie od czynszu, który normalnie zobowiązana byłaby uiszczać, czego zdaje się ona już nie zauważać. Przy przyjęciu, że zwolnienie od czynszu obejmowało rozliczenie nakładów jedynie w kwocie 25.000 zł, czynsz za 1 miesiąc określony zostałby na poziomie 208,33 zł (25.000 : 120 miesięcy). W ocenie Sądu, przy takiej powierzchni pawilonu byłaby to kwota niemożliwa do wynegocjowania w warunkach rynkowych i to również w okresie od 1994 do 2004r. Biorąc pod uwagę publiczny charakter ZOZ-u przyjęcie na siebie zobowiązania co do rozliczenia nakładów poniesionych przez powódkę bez określenia maksymalnej ich wysokości musiałyby znaleźć swój wyraz w postanowieniach umowy. W innej sytuacji inwestorzy mogliby wznieść pawilon o dowolnej wartości, mając

zagwarantowane, że każda nadwyżka ponad kwotę 25.000 zł zostanie im zwrócona w przypadku nieprzedłużenia umowy na dalsze okresy.

W aneksie Nr (...) strony w § 12 w nowym brzmieniu zgodnie potwierdziły, że umowa z dnia 21 maja 1994r. została zawarta do dnia 21 maja 2004r. Zapis jest jednoznaczny i nie budzi wątpliwości interpretacyjnych. Po tym dniu przyznano powódce prawo do najmu budynku pawilonu na okres kolejnych 2 lat według ustalonej stawki maksymalnej. Ponadto w pkt 2 Aneksu strony potwierdziły, że stosownie do postanowień § 11 umowy z dnia 21 maja 1994r., z dniem 22 maja 2004r. (...) w W. staje się właścicielem nakładów inwestycyjnych, poniesionych przez J. Ś. na budynek pawilonu handlowo-usługowego.

W ocenie Sądu stwierdzenie, że zawarcie aneksu było niedopuszczalne bądź stanowiło nadużycie prawa, oznaczałoby zakwestionowanie jednej z podstawowych zasad prawa zobowiązań, tj. swobody umów. Strony w czasie trwania umowy mogą poprzez złożenie zgodnych oświadczeń dokonywać zmian i odmiennie kształtować łączący ich stosunek obligacyjny.

Zmiana dokonana aneksem z dnia 20 maja 2004r. nie pozostaje bez wpływu na skutki wynikające z § 10 umowy z dnia 21 maja 1994r. Zgodnie z ust. 1 tego paragrafu, w przypadku rozwiązania umowy na podstawie porozumienia stron lub rozwiązania umowy z winy ZOZ-u, ZOZ zobowiązuje się zapłacić wynajmującemu wartość nakładów poniesionych na budowę obiektu proporcjonalnie za okres do upływu terminu, na jaki została zawarta umowa. Wartość nakładów miała być wyceniona na dzień rozwiązania umowy. Chodzi w tym przypadku o porozumienie stron o rozwiązaniu umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta.

Zdaniem Sądu, zawarcie aneksu nie może być traktowane jako porozumienie co do rozwiązania umowy z dnia 21 maja 1994r. przed okresem na jaki została zawarta. Zmieniając § 12 umowy strony wskazały datę początkową, od której będzie przysługiwało powódce prawo do najmu pawilonu na okres kolejnych 2 lat według ustalonej preferencyjnej stawki. Jednocześnie w drodze zgodnych oświadczeń potwierdziły, że umowa z dnia 21 maja 1994r. ulega rozwiązaniu z dniem 21 maja 2004r. Nie jest to natomiast oświadczenie, którym strony skracają okres trwania umowy w stosunku do wcześniejszych zapisów. W tej sytuacji (...) w W. nie jest zobowiązany do zwrotu na rzecz powódki poniesionych przez nią nakładów, które uległy rozliczeniu w okresie trwania umowy z dnia 21 maja 1994r. poprzez zwolnienie powódki z obowiązku uiszczania czynszu za wynajem pawilonu. Takie rozwiązanie zostało również przyjęte i potwierdzone w pkt 2 Aneksu z dnia 20 maja 2004r., którym ustalono, że nakłady w postaci pawilonu przechodzą w całości na własność (...) w W. bez obowiązku ich dalszego rozliczenia.

Okoliczności w jakich doszło do zwrotu przedmiotu dzierżawy (najmu) nie mają znaczenia dla oceny zgłoszonych roszczeń. Jak ustalono, po dniu 21 maja 2004r. przyznano powódce prawo do najmu budynku pawilonu po określonej stawce na okres kolejnych dwóch lat a zatem do 21 maja 2006r. Zapis ten nie zmienia faktu, że umowa z dnia 21 maja 1994r. uległa rozwiązaniu z dniem 21 maja 2004r. a nakłady zostały rozliczone. W niniejszym postępowaniu powódka nie zgłosiła natomiast roszczeń z tytułu rozwiązania umowy najmu przed datą ustaloną w § 12 w brzmieniu ustalonym przez pkt 1 Aneksu z dnia 20 maja 2004r., co jest zrozumiałe, skoro kwestionuje w całości ważność Aneksu. Wobec niesformułowania roszczeń w tym zakresie, bez znaczenia pozostaje, z jakich powodów pomieszczenia sklepu zostały przekazane przedstawicielom (...) już w dniu 28 lutego 2006r. a zatem przed upływem 2 lat na jaki miała zostać zawarta umowa najmu. Powódka nie przedstawiła zresztą umowy najmu zawartej na okres po 21 maja 2004r. a zatem nie wiadomo jakie były szczegółowe ustalenia stron w tym zakresie.

Na rozprawie w 11 maja 2016r. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości budynku w chwili kiedy został przejęty przez pozwanego, ustalenia dochodów jakie powódka uzyskiwała z tego tytułu oraz jakie modyfikacje zostały dokonane przez powódkę wpływające na wartość budynku. Uwzględniając, że roszczenia są przedawnione a także mając na uwadze inne przytoczone wyżej okoliczności przemawiające za bezzasadnością powództwa, dopuszczenie dowodu z opinii biegłego generowałoby dodatkowe koszty, które w konsekwencji musiałaby ponieść powódka.

Reasumując, mając na uwadze zasadność podniesionych zarzutów przedawnienia roszczeń a także uwzględniając fakt, że nakłady poczynione przez powódkę zostały rozliczone pomiędzy stronami poprzez realizowane zwolnienie z czynszu, Sąd orzekł jak w pkt 1 i 2 wyroku.

W ocenie Sądu w sprawie niniejszej zachodziły przesłanki aktualizujące możliwość zastosowania przy orzeczeniu o kosztach postępowania art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów procesu albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Powódka znajduje się w trudnej sytuacji materialnej otrzymując niskie świadczenie przedemerytalne a wystąpienie z roszczeniami podyktowane było poczuciem niesprawiedliwości i subiektywnym przekonaniem o zasadności powództwa. Z tych też względów Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego (...) w W. jedynie 1/3 część stawki minimalnej z tytułu zastępstwa prawnego określonej w § 6 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, łącznie 1.217 zł.