

Sygn. akt: XII C 121/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach XII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Piotr Suchecki
Protokolant:	Magdalena Kostur

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Z.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

- zasądza od pozwanej Gminy (...) na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Z. kwotę 936 863,62 / dziewięćset trzydzieści sześć tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy 62/100/ złotych z ustawowymi odsetkami od kwot:
  - 426 027,70 /czteryście dwadzieścia sześć tysięcy dwadzieścia siedem 70/100/ złotych od dnia 1 sierpnia 2012 r.,
  - 510 839,92 /pięćset dziesięć tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć 92/100/ złotych od dnia 9 czerwca 2015 r.;
- zasądza od pozwanej Gminy (...) na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w Z. kwotę 57 885,86 / pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt pięć 86/100/ złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

	SSO Piotr Suchecki	
--	--------------------	--

Sygn. akt XII C 121/14

## UZASADNIENIE

W dniu 10 lipca 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Z. wystąpiła przeciwko Gminie (...) z powództwem o zapłatę kwoty 426.027,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2012 roku oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, łącznie z kosztami postępowania o zawezwanie do próby ugodowej. Uzasadniając żądanie wyjaśniła, że w dniu 21 września 2004 roku zawarła z pozwaną umowę dzierżawy nieruchomości wraz z prawem jej zabudowania osiedlem domków jednorodzinnych. Pozwana miała wyodrębnić poszczególne działki obejmujące ukończoną zabudowę oraz zbyć je na rzecz powódki na warunkach określonych w umowie stron. Rozliczenie nakładów poniesionych przez powódkę miało nastąpić poprzez ich uwzględnienie w cenie sprzedaży nieruchomości. Dochodzona pozwem kwota obejmuje wartość poniesionych przez powódkę nakładów na tą część nieruchomości, która mocą decyzji administracyjnej pozwanej została wyłączona z obrotu cywilnoprawnego poprzez

nadanie jej statusu drogi publicznej już w czasie trwania umowy, co tym samym uniemożliwiło realizację założonego celu w postaci przeniesienia tej części nieruchomości na własność powódki.

Zarządzeniem z dnia 25 września 2014 roku Przewodniczący – na podstawie art. 207 § 7 k.p.c. zwrócił pozwanej pismo z dnia 18 sierpnia 2014 roku - odpowiedź na pozew.

Na rozprawie w dniu 1 października 2014 roku Gmina(...), ustosunkowując się do żądań pozwu, domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Podniosła, że zgodnie z umową powódka zobowiązała się do sfinansowania kosztów budowy osiedla (w tym stosownej infrastruktury obejmującej drogi, chodniki oraz sieci kanalizacyjne i wodociągowe) we własnym zakresie, zrzekając się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu wobec pozwanej. Z ostrożności procesowej zakwestionowała także wysokość roszczenia, wskazując, że wyliczony przez powódkę wzrost wartości nieruchomości spowodowany był nie tylko poczynionymi nakładami, ale także wzrostem cen na rynku nieruchomości, zaś powódka mogłaby ewentualnie dochodzić wyłącznie zwrotu realnie poniesionych kosztów.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2015 roku powódka dokonała rozszerzenia powództwa w ten sposób, iż domagała się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 936.863,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 426.027,70 zł od dnia 1 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 510.839,92 zł od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanej pisma zawierającego rozszerzenie powództwa do dnia zapłaty.

Powódka wyjaśniła, że żądana kwota odpowiada wartości netto nakładów poniesionych przez nią na tej części nieruchomości pozwanej, która stała się drogą publiczną i w stosunku do której zamierzony cel umowy nie może być zrealizowany. Wartość ta wynika z niekwestionowanej przez nią opinii biegłego i została powiększona o 3% tytułem ryczałtu za sprawowany przez nią nadzór inwestycyjny. Podniosła, że nie domaga się zwrotu kosztów przygotowania i sporządzenia dokumentacji projektowej dotyczącej tej części nieruchomości uznając, że koszty te obciążały ją zgodnie z postanowieniami umowy, choć w istocie podstawa jej świadczenia w tym zakresie odpadła.

Pozwana na rozprawie w dniu 8 lipca 2015 roku podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko, domagając się oddalenia powództwa w całości, także w rozszerzonym zakresie. Konsekwentnie twierdziła o bezzasadności roszczeń w świetle warunków łączącej strony umowy, a z ostrożności wskazywała, że ewentualne rozliczenie nakładów mogłoby nastąpić według wartości wynikającej z kosztów ich wytworzenia, a nie wartości rynkowej.

### ***Stan faktyczny:***

W dniu 21 września 2004 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w Z. zawarła z Gminą (...) umowę dzierżawy (nr (...)) należącej do Gminy nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę nr (...) o powierzchni (...) m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Na mocy tej umowy Spółdzielnia Mieszkaniowa przyjęła w dzierżawę ww. nieruchomość gruntową niezabudowaną wraz z prawem jej zabudowania, celem wykonania na terenie będącym przedmiotem dzierżawy osiedla domków jednorodzinnych, zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu stanowiącą załącznik do umowy. Sfinansowanie celu umowy miało nastąpić z własnych środków dzierżawcy (§ 5 umowy). Po zakończeniu budowy - przez co należy rozumieć istnienie na terenie obiektu budowlanego w stanie surowym zamkniętym – oraz wyodrębnieniu poszczególnych części nieruchomości, miało nastąpić ich zbycie na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej na warunkach określonych w umowie (§ 1 aneksu nr 7 do umowy z dnia 3 kwietnia 2013 roku).

Spółdzielnia zobowiązała się do opracowania na własny koszt dokumentacji technicznej zasilania terenu dzierżawy w energię elektryczną, instalację wodno-kanalizacyjną, gazową, teletechniczną, jak również do opracowania dokumentacji technicznej dróg i dojazdów oraz ich oświetlenia (§ 7 ust. 1).

Rozliczenie pomiędzy stronami z tytułu nakładów poczynionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową na wykonanie celu umowy miało nastąpić podczas sprzedaży nieruchomości. Cena sprzedaży przedmiotu dzierżawy stanowić miała wartość rynkową gruntu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez wdzierżawiającego, następnie pomniejszoną o wartość nakładów poniesionych przez dzierżawcę na wykonanie jej zabudowy (§ 8 umowy, zmieniony w drodze aneksu nr 1 do umowy z dnia 4 września 2006 roku).

Przejęcie nieruchomości przez dzierżawcę nastąpiło w dniu 5 października 2004 roku.

W dniu 31 sierpnia 2005 roku wydano decyzję nr (...) o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji obejmującej budowę zespołu 7 domów mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących wraz z wewnętrzną drogą obsługującą w/w budynki zlokalizowanych w Z. przy ul. (...) (działka nr (...)). Z treści decyzji wynika konieczność dokonania uzgodnień w zakresie włączenia inwestycji do układu komunikacyjnego ul. (...) oraz budowy lub przebudowy zjazdów z drogi publicznej jak i ułożenia w pasie dróg publicznych urządzeń obcych oraz zajęcia na czas prowadzenia prac części działek dróg publicznych. Strony w wymienianych następnie pismach uzgodniły, iż Spółdzielnia Mieszkaniowa wykona wewnętrzną drogę zbiorczą wraz z infrastrukturą przesyłową, łączącą drogę publiczną – ul. (...) z planowanymi domkami jednorodzinnymi. Warunki te zostały potwierdzone w decyzji nr (...) z dnia 7 czerwca 2006 roku o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i pozwoleniu na budowę oraz decyzji nr (...) z dnia 28 kwietnia 2009 roku w sprawie zmiany decyzji nr (...).

Przedmiot dzierżawy został ostatecznie podzielony geodezyjnie decyzją Prezydenta Miasta Z. z dnia 10 lipca 2007 roku, zgodnie z projektem zakładającym istnienie odrębnej działki drogowej. Na mocy decyzji nr (...) z dnia 3 lutego 2010 roku udzielono pozwolenia na budowę sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej oraz sieci kanalizacji deszczowej wraz z przyłączami dla całości inwestycji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonała całość istniejącej infrastruktury technicznej i przesyłowej na nieruchomości Gminy, dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), obejmującej działki nr (...), stanowiące drogę wewnętrzną pomiędzy wykonanymi domkami jednorodzinnymi a ul. (...). Na ten cel wydała z własnych środków łączną kwotę 812.838,66 zł, w tym kwotę 416.670,75 zł na wykonanie nawierzchni drogi wewnętrznej, kwotę 88.240,91 zł na wykonanie sieci wodociągowej, kwotę 114.631,79 zł na wykonanie sieci kanalizacji sanitarnej oraz kwotę 193.295,21 zł na wykonanie sieci kanalizacji deszczowej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym dla terenów Osiedla (...) w Z. w dniu 13 września 2010 roku ustalono przeznaczenie południowej części dzierżawionej nieruchomości w pasie przyległym do drogi publicznej ul. (...), obejmującej działki nr (...) na tereny dróg publicznych oraz częściowo w zakresie działki (...) na budowę projektowanego układu podstawowych dróg rowerowych. Na skutek wyłączenia wskazanych nieruchomości z obrotu cywilnoprawnego, zostały one przez Spółdzielnię Mieszkaniową zwrócone Gminie (...) w dniu 31 lipca 2012 roku, w konsekwencji czego w aneksie nr (...) z dnia 31 lipca 2012 roku dokonano zmiany umowy dzierżawy poprzez ograniczenie powierzchni dzierżawionego gruntu o przekazane działki.

Spółdzielnia wielokrotnie zwracała się do Gminy z wezwaniem o rozliczenie nakładów poniesionych na działki nr (...) w zakresie wykonanych urządzeń drogowych i przesyłowych. Gmina każdorazowo odmawiała z powołaniem się na fakt, iż wykonana droga wewnętrzna nie jest objęta pierwotnym celem umowy dzierżawy.

W dniu 8 lipca 2013 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa wniosła do Sądu Rejonowego w (...) o zawiązanie Gminy (...) do próby ugodowej (sygn. VIII Co 1703/13). Gmina (...) nie stawiła się na posiedzenie pojednawcze i nie wyraziła stanowiska w przedmiocie zawiązania.

Pismem z dnia 25 kwietnia 2014 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa skierowała do Gminy (...) wezwanie o zapłatę kwoty 426.027,70 zł. Gmina nie uregulowała dobrowolnie żądanej należności.

***/okoliczności niesporne/***

Zawieranie umowy dzierżawy z prawem zabudowy oraz zobowiązaniem wydzierżawiającego do przeniesienia własności nieruchomości na dzierżawcę po ukończeniu robót budowlanych było praktykowanym przez Gminę (...) sposobem zagospodarowania terenów inwestycyjnych pod budownictwo mieszkaniowe. Gmina (...) nie posiadała wystarczających środków finansowych na wykonywanie w całości infrastruktury związanej z budową – uzbrojenia terenu (droga, kanalizacja deszczowa, kanalizacja sanitarna). Koszty te przejmował na siebie inwestor, który w zamian nie musiał uiszczać od razu ceny nabycia nieruchomości. Sprzedaż następowała dopiero po zakończeniu budowy, przy uwzględnieniu wszystkich nakładów poniesionych wcześniej przez inwestora z tytułu wykonania odpowiedniej infrastruktury, wchodzącej w zakres zadań własnych Gminy, zgodnie z założeniem, że koszty te nie powinny obciążać inwestora, lecz Gminę. Ten sposób prowadzenia inwestycji był objęty intencją stron także przy umowie dzierżawy nr (...), zawartej między Spółdzielnią Mieszkaniową (...) a Gminą (...) Układ drogowy sfinansowany przez inwestora został narzucony przez Gminę w toku realizowania umowy, a jego koncepcja znana była Gminie już w trakcie zawierania umowy. Nie było innej możliwości skomunikowania tworzonych budynków jednorodzinnych z drogą publiczną, a brak zobowiązania się przez Spółdzielnię do wykonania tych prac skutkowałby brakiem wydania pozwolenia na budowę. Przy wycenie poszczególnych nieruchomości sprzedawanych inwestorowi przez Gminę, rzeczoznawca kierował się wartością rynkową działki już po jej skomunikowaniu z drogą publiczną.

**/dowód:**

**- zeznania świadka J. W. - zapis rozprawy z dnia 26 listopada 2014 r./**

Aktualna wartość nakładów poniesionych przez Spółdzielnię Mieszkaniową na nieruchomość obejmującą działki nr (...), według stanu na dzień 31 lipca 2012 roku w zakresie wykonania drogi wewnętrznej, urządzeń przesyłowych sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej po uwzględnieniu zużycia technicznego wynosi 930.658,94 zł netto. Koszt ustanowionego i sprawowanego przez Spółdzielnię Mieszkaniową nadzoru nad wykonaniem inwestycji w tym zakresie przedstawia wartość 3% tej kwoty (według powszechnie stosowanej w praktyce stawki wynagrodzenia ryczałtowego). Wartość nakładów, wyrażająca się kwotą 930.658,94 zł netto stanowi równocześnie określenie wzrostu wartości działek nr (...) na skutek wykonania ww. inwestycji przez Spółdzielnię. Wskazana wartość została ustalona metodą odtworzeniową, nie jest natomiast równoznaczna z wartością rynkową, której nie da się określić w podejściu porównawczym, jako że nieruchomości zabudowane drogami z pełną infrastrukturą techniczną nie stanowią przedmiotu obrotu. Amortyzacja nakładów uwzględniona została do momentu zdania tych nakładów, a więc według wartości z chwili przekazania nieruchomości Gminie (tj. na dzień 31 lipca 2012 roku).

**/dowód:**

**- opinia biegłego K. M. – k. 180-312, k. 351 wraz z ustnymi wyjaśnieniami biegłego - zapis rozprawy z dnia 8 lipca 2015 r./**

Ustaień w zakresie stanu faktycznego, przyjętego za podstawę przeprowadzonych rozważań, sąd dokonał w oparciu o wszechstronną analizę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, kierując się przy tym dyrektywami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Okoliczności dotyczące zawarcia oraz treści umowy dzierżawy, jak również postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę, wynikające z dołączonych do pozwu dokumentów, mają charakter niesporny. Zeznania świadka J. W. stanowiły uzupełnienie tych okoliczności, bowiem świadek wyjaśnił, jakie przyczyny leżały u podstaw takiego sposobu prowadzenia inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Gminie (...), jak również doprecyzował praktyczne aspekty realizacji umowy dzierżawy zawartej przez Gminę z powódką. Zeznania te krelują z przedłożoną dokumentacją.

Natomiast czyniąc ustalenia w zakresie wartości nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomości pozwanej, zwrotu których domagała się powódka w żądaniu pozwu, sąd oparł się na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego K. M., do której złożył on ustne wyjaśnienia na rozprawie wraz z tabelaryczną korektą przedstawionych wcześniej wyliczeń. Opinia uzupełniona tymi wyjaśnieniami spełnia wszelkie wymagane kryteria, jest wewnętrznie spójna i

zawiera logiczne wnioski, wyprowadzone z analizy całokształtu dostępnego materiału. Biegły był w stanie sformułować kategorię tezy w zakresie objętym przedmiotem zlecenia i przekonująco odpowiedzieć na wszelkie zgłaszane przez strony zarzuty. Pozwana, składając zastrzeżenia do pisemnej opinii biegłego, zakwestionowała ją w całości i podniosła, że sposób sporządzenia przez biegłego opinii jest niespójny ze sposobem ustalenia wartości żądania dokonanym przez powódkę. Zwrot poniesionych nakładów – w razie uwzględnienia roszczenia pozwu co do zasady - powinien nastąpić na podstawie przedłożonych faktur, zaś biegły błędnie potraktował wartość tych nakładów jako równoważną ze wzrostem wartości nieruchomości, którą określił metodą kosztów odtworzenia. Takie rozwiązanie skutkowało zdaniem pozwanej nieuzasadnionym przysporzeniem po stronie powódki. Podkreślenia wymaga jednak, iż biegły sporządził opinię zgodnie z tezą dowodową postanowienia Sądu, a same zarzuty pozwanej w istocie nie dotyczą metodologii przyjętej przez biegłego, a jedynie prezentowanej przez pozwaną oceny prawnej żądania powódki w kontekście zakresu przysługujących jej roszczeń, w szczególności właściwego rozumienia pojęcia „nakładów”. Nie sposób czynić z tego tytułu zarzutu biegłemu, bowiem ostateczna prawna ocena zasadności powództwa należy do Sądu, zaś rzeczą biegłego jest sporządzenie opinii, która – bazując na wiadomościach specjalnych posiadanych przez biegłego – udziela precyzyjnej i wyczerpującej odpowiedzi na pytania postawione przez Sąd w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego.

W toku rozprawy w dniu 8 lipca 2015 roku biegły w sposób jasny i przekonujący uzasadnił dlaczego w niniejszej sprawie przyjęta przez niego metoda wyceny jest właściwa. Biegły w szczególności wytłumaczył, iż tylko skorzystanie z katalogów oraz cenników, na podstawie których tworzy się kosztorysy, prowadzi do oddania w pełni wartości nakładów w obiektywny sposób. Faktury VAT pozwalają ocenić wyłącznie koszt, a nie wartość nakładów. Koszt realnie poniesiony przez stronę mógł być niższy od wartości nakładów, na co wpływ mogą mieć uwarunkowania rynkowe – duża konkurencja zmuszająca wykonawców do podejmowania prac poniżej wartości kosztorysowej. Wystawione faktury nie uwzględniają też nakładu pracy własnej. Biegły wskazał także, iż gdyby Spółdzielnia nie dzierżawiła terenu od Gminy, to te same nakłady na nieruchomość poniosłaby Gmina w ramach swoich zadań własnych. Te wyjaśnienia biegłego są zdaniem Sądu wystarczające, aby uwzględnić w pełni jego opinię, bowiem brak podstaw dla podważenia wiarygodności konkluzji opracowanych przez biegłego.

Mając to na uwadze, Sąd konsekwentnie oddalił wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z udziałem innego biegłego na okoliczność wnioskowaną przez pozwaną. Zdaniem Sądu w sprawie nie zachodziły podstawy z art. 286 k.p.c., a wniosek strony pozwanej motywowany był wyłącznie niezadowoleniem tej strony z dotychczas wydanej opinii i niepotrzebnie wydłużyłby postępowanie dowodowe. W świetle unormowania z art. 286 k.p.c., sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z opinii dalszych biegłych, jeżeli zachodzi taka potrzeba, a więc w szczególności wtedy, gdy przeprowadzona już opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależyście uzasadniona lub nieweryfikowalna (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 marca 2015r., sygn. I ACa 57/15, LEX nr 1682877). Sformułowanie „w razie potrzeby” nie może być natomiast wykładane w ten sposób, iż potrzeba jest wynikiem braku satysfakcji strony z niekorzystnego dla niej wydzwieku konkluzji opinii, konieczna jest umotywowana krytyka dotychczasowej opinii, która wskazuje na jej rzeczywiste uchybienia. W przeciwnym bowiem razie sąd byłby zobligowany do uwzględniania kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 marca 2015r., sygn. III AUa 18/15, LEX nr 1663057).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Na wstępie zaznaczyć należy, iż stan faktyczny sprawy ma w zasadzie charakter niesporny. Spór między stronami sprowadzał się do oceny prawnej, czy w zaistniałych okolicznościach faktycznych zachodziły podstawy do domagania się przez powódkę rozliczenia nakładów poniesionych przez nią na nieruchomość dzierżawioną uprzednio od Gminy, co do której umowa dzierżawy została rozwiązana na skutek wyłączenia tej nieruchomości z obrotu cywilnoprawnego (a tym samym niemożliwości świadczenia).

Powódka w pozwie jako podstawę materialnoprawną swoich roszczeń podała art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., podnosząc, iż strony wprowadziły do umowy odmienną, niż wynika to z kodeksu cywilnego, uregulowania zwrotu nakładów po ustaniu stosunku dzierżawy, jednak poza zamkniętym zakresem nakładów określonym przez strony w treści umowy pozostawiała nieruchomość zabudowana inwestycją drogową, która w umowie dzierżawy w ogóle nie została przewidziana. W tej sytuacji, wobec braku uregulowań umownych, zastosowanie winien znaleźć art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Alternatywnie, w razie niepodzielenia przez Sąd uzasadnienia podstawy prawnej powództwa, strona powodowa zaznaczyła, iż wydatkowanie przez nią środków na cel wykonania infrastruktury drogowej i przesyłowej, które to zadanie należy do zadań własnych Gminy i powinno być przez nią finansowane, prowadzi do zaistnienia bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanej kosztem powódki.

Zasada odpowiedzialności pozwanej nie budziła wątpliwości Sądu. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż analiza treści łączącego strony stosunku prawnego dzierżawy nie pozwala na rozliczenie nakładów stosownie do przepisu art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. W świetle tego uregulowania jeżeli dzierżawca ulepszył rzecz dzierżawioną, wydzierżawiający w braku odmiennego postanowienia, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, strony umowy najmu mogą zatem odmiennie od ustawowej regulacji określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 26 czerwca 2008r., sygn. II CSK 69/08, LEX nr 548800; z dnia 9 listopada 2000r., sygn. II CKN 339/00, niepubl.; z dnia 22 kwietnia 1999r., sygn. II CKN 296/98, niepubl.).

W przedmiotowej sprawie strony wyraźnie wskazały w § 5 umowy, iż dzierżawca zobowiązuje się do całkowitego sfinansowania celu umowy, opisanego w § 4 z własnych środków lub z środków pozyskanych przez siebie, bez jakichkolwiek roszczeń w tym zakresie względem wydzierżawiającego. Natomiast w § 8 ust. 1 (w brzmieniu wynikającym z aneksu nr (...) do umowy) strony ustaliły, że po zakończeniu kolejnych etapów budowy wydzierżawiający sprzeda na rzecz dzierżawcy w trybie bezprzetargowym przedmiot dzierżawy lub odpowiedni udział w nim. Wszelkie nakłady poniesione przez dzierżawcę stanowią jego własność i przeniesione zostaną w realizacji ust. 1 na jego rzecz nieodpłatnie. Cena sprzedaży przedmiotu dzierżawy stanowić miała wartość rynkową gruntu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez wydzierżawiającego, przy uwzględnieniu nakładów poniesionych przez dzierżawcę.

Brzmienie umowy nie pozostawia zatem zdaniem Sądu jakichkolwiek wątpliwości, iż intencją stron była rezygnacja z reżimu ustawowego poprzez wyłączenie pomiędzy nimi odrębnych rozliczeń z tytułu nakładów poniesionych przez Spółdzielnię, jako że nakłady te miały być uwzględnione w cenie sprzedaży nieruchomości. Strony realnie nie zakładały możliwości zwrotu nieruchomości na rzecz wydzierżawiającego, skoro po zakończeniu procesu inwestycyjnego nieruchomość ta miała zostać w całości przeniesiona na własność dzierżawcy. Dopiero na skutek władczej decyzji pozwanej podjętej w toku realizowania umowy doszło do zmiany przeznaczenia gruntów w części dzierżawionej przez powódkę nieruchomości (w zakresie działek nr (...)) na tereny dróg publicznych, a w konsekwencji ich wyłączenia z obrotu cywilnoprawnego, a tym samym niezbędne stało się zmodyfikowanie treści umowy dzierżawy oraz wydanie wskazanej części nieruchomości Gminie (...). Brak zawarcia umowy przeniesienia własności tej nieruchomości na dzierżawcę uniemożliwił domaganie się przez powódkę rozliczenia poniesionych nakładów na podstawie umownej, gdyż nie został spełniony podstawowy warunek tych rozliczeń, przewidziany przez same strony umowy.

Powyższa konstatacja nie prowadzi jednak do zakwestionowania co do zasady dopuszczalności domagania się przez powódkę zwrotu poczynionych nakładów. Za podstawę prawną takiego rozstrzygnięcia należy bowiem przyjąć przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z przepisem art. 405 k.c. do powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia konieczne jest spełnienie trzech przesłanek:

- wzbogacenie majątku jednej osoby, uzyskane kosztem majątku innej osoby,
- wzbogacenie i zubożenie pozostają ze sobą w związku (mają wspólne źródło),
- wzbogacenie nastąpiło bez podstawy prawnej.

Szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia jest tzw. świadczenie nienależne, uregulowane w art. 410 § 2 k.c. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle do tego zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Do powstania zobowiązania dochodzi w ten sposób, że wzbogacony uzyskuje bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego. Brak podstawy oznacza tu brak causy świadczenia lub jej wadliwość. Przesłanki wyłączające dopuszczalność żądania zwrotu zostały przez ustawodawcę uregulowane w art. 411 k.c., przy czym w szczególności nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był zobowiązany do świadczenia, chyba, że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, w przedmiotowej sprawie wystąpiły wszystkie przesłanki z art. 405 k.c. Niewątpliwie doszło do wzbogacenia po stronie Gminy (...), skoro stała się właścicielem nieruchomości zabudowanej infrastrukturą drogową oraz urządzeniami przesyłowymi, nie ponosząc żadnych kosztów uzyskania tych nakładów na nieruchomość, mimo że poniesienie tych kosztów należy do zadań własnych Gminy (art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, tj. Dz.U. z 2013r., poz. 594 ze zm.). Na skutek nakładów poczynionych przez powódkę, Gmina uzyskała nieruchomość o zdecydowanie wyższej wartości, niż w chwili zawierania umowy dzierżawy. Za datę powstania wzbogacenia po stronie Gminy uznać należy dzień 31 lipca 2012 roku, kiedy nastąpiło rozwiązanie umowy dzierżawy co do działek nr (...) poprzez dokonanie ich zwrotu na rzecz wydzierżawiającego. Z drugiej doszło do zubożenia strony powodowej, która poniosła znaczące nakłady na wskazaną nieruchomość, oczekując na jej przeniesienie na swoją własność, zaś ostatecznie zobowiązana była do zwrotu tej nieruchomości bez żadnej rekompensaty finansowej. Bezspornym jest także to, że zarówno zubożenie Spółdzielni, jak też opisany „zysk” Gminy mają jedno źródło. Odnosząc się natomiast do podstawy prawnej świadczenia ze strony Spółdzielni podkreślić należy, iż przez okres trwania umowy dzierżawy (w stosunku do działek nr (...)) podstawę do dokonywania nakładów stanowiło wynikające z umowy stron zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na powódkę prawa własności tej nieruchomości. Tym samym powódka zwiększała w pierwotnym zamierzeniu wartość swojej własnej /w przyszłości/ nieruchomości. Dopiero wyłączenie części nieruchomości z obrotu cywilnoprawnego na skutek działań pozwanej spowodowało w praktyce następczą niemożliwość świadczenia (a zatem odpadnięcie podstawy prawnej świadczenia powódki), a tym samym niemożliwe okazało się osiągnięcie celu zawartej umowy stron.

Powódce niewątpliwie nie można przypisać świadomości faktu, iż nie była zobowiązana do ponoszenia nakładów. Z ustalonego stanu faktycznego wynika okoliczność zgoła przeciwna, bowiem uzgodnienia przeprowadzone pomiędzy stronami zobowiązywały powódkę do rozszerzenia inwestycji o wykonanie drogi dojazdowej do budynków jednorodzinnych, co było warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę. Powódka nie godziła się jednak nigdy na dokonanie nieodpłatnych przysporzeń na rzecz pozwanej. Czyniła nakłady działając w dobrej wierze i w wykonaniu łączącej strony umowy, skoro mogła przewidywać, że staną się one jej własnością wraz z przeniesieniem własności całej nieruchomości przez Gminę.

W świetle powyższych rozważań strona pozwana jest zatem zobowiązana do zwrotu na rzecz powódki nienależnego świadczenia. Jeżeli zaś chodzi o wysokość dochodzonego roszczenia, to w ocenie Sądu pozwana powinna zwrócić wartość nakładów dokładnie w takim zakresie, w jakim uzyskała wzbogacenie – nie mogą to zatem być wyłącznie poniesione koszty, wyliczone arytmetycznie na podstawie przedłożonych faktur. Zwrot musi nastąpić według wartości ustalonej zgodnie z zasadami rynkowymi – tj. rzeczywistej wartości nieruchomości - którą nieruchomość ta osiągnęła na skutek nakładów poczynionych przez powódkę, a co do których pozwana pozostaje wzbogacona. W przedmiocie wysokości nakładów Sąd, co wyczerpująco omówiono już przy ocenie dowodów, podzielił w pełni

opinię biegłego, do której w istocie nie zgłoszono żadnych merytorycznych zastrzeżeń, poza zakwestionowaniem samej zasady ustalania kwoty podlegającej zwrotowi jako wartości nakładów, a nie fakturowych kosztów ich poniesienia. Podkreślenia na marginesie wymaga, iż obecnie umowa dzierżawy jest na bieżąco realizowana przez strony zgodnie z przyjętym przez nie celem umowy. Zawierane są zatem kolejne umowy przenoszące na powódkę własność poszczególnych, wyodrębnionych nieruchomości, a przy określaniu wartości tych nieruchomości oceniania jest właśnie ich wartość rynkowa, a więc z pominięciem kosztów wytworzenia nakładów. Przyjęcie stanowiska pozwanej oznaczałoby, iż w ramach umowy rozlicza się z powódką posiłkując się wycenami wartości rynkowej, a po odpadnięciu podstawy umownej wynikającym z jej władczej decyzji rozliczałaby się według kosztów wytworzenia. Zaakceptowanie takiego modelu rozliczenia oznaczałoby przyzwolenie na stosowanie podobnych praktyk w przyszłości, gdzie Gmina zobowiązując inwestora do poniesienia nakładów na nieruchomość zmieniałaby następnie w sposób władczy jej przeznaczenie i administracyjnie wyłączała spod obrotu. Zyskiwałyby na wartości swojego majątku i abstrahując od rzeczywistej wartości wzbogacenia spłacałaby inwestora według udokumentowanych kosztów poniesienia nakładów. Tymczasem nie można pominąć tego, że wartością wzbogacenia pozwanej jest realna – rynkowa wartość nakładów, które akurat w tym przypadku równają się wzrostowi wartości nieruchomości. Rozliczanie według kosztów fakturowych byłoby krzywdzące dla inwestora, albowiem nie uwzględnia jego kosztów własnych, abstrahuje od realiów rynkowych i rzeczywistej wartości przysporzenia po stronie Gminy.

Reasumując, Sąd uwzględnił powództwo w całości, zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 936.863,62 zł, na którą składa się wartość nakładów poczynionych przez powódkę w kwocie netto oraz zryczałtowane koszty sprawowanego nadzoru – wyliczone zgodnie z opinią biegłego. O odsetkach ustawowych orzeczono zgodnie z art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je co do kwoty 426.027,70 zł od dnia 1 sierpnia 2012 roku (od dnia następującego po dniu, w którym dokonano zwrotu nieruchomości), zaś co do kwoty 510.839,92 zł od dnia 9 czerwca 2015 roku (od dnia następującego po dniu doręczenia pozwanej pisma rozszerzającego powództwo). Roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia, mającego taki charakter już w chwili spełnienia, staje się wymagalne od tej chwili (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2001 roku, sygn. V CKN 769/00, publ. OSNC 2001/11/166). W ocenie Sądu pozwana opóźniła się z zapłatą żądanych należności od dnia następującego po dniu zwrotu nieruchomości, kiedy to stała się bezpodstawnie wzbogacona na skutek odpadnięcia podstawy prawnej świadczenia powódki. Strona pozwana w tej dacie miała już świadomość, iż powódka podnosi w stosunku do niej roszczenia o rozliczenie nakładów, wynikające z konieczności zwrotu nieruchomości. Jeżeli zaś chodzi o kwotę objętą rozszerzonym powództwem, to zasada odpowiedzialności pozwanej była już jej znana w toku procesu, a zatem niezwłocznie po otrzymaniu rozszerzonego powództwa pozostawała w opóźnieniu co do objętej nim kwoty.

O kosztach procesu pomiędzy stronami Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.). Roszczenie powódki okazało się usprawiedliwione w całości, a zatem zachodzą wszelkie przesłanki, aby włożyć na pozwaną obowiązek zwrotu całości kosztów stronie przeciwnej. Koszty te obejmują: opłatę uiszczoną od pozwu (46.844 zł), koszty opinii biegłego (3.647,86 zł), wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powódkę ustalone w minimalnej stawce (7.200 zł) oraz uiszczoną opłatę skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa (17 zł). O obowiązku zwrotu przez pozwaną na rzecz powódki kosztów postępowania pojednawczego (wobec braku stawiennictwa pozwanej na posiedzenie) orzeczono na podstawie art. 186 § 2 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 3 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na koszty te składały się: opłata od wniosku w kwocie 40 zł, wynagrodzenie radcy prawnego reprezentującego powódkę ustalone w minimalnej stawce 120 zł (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2014r., sygn. III CZP 117/13, publ. OSNC 2014/12/123, LEX nr 1433738) oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Łącznie poniesione przez powódkę koszty postępowania przed Sądem I instancji oraz w postępowaniu pojednawczym wyniosły 57.885,86 zł.

**SSO Piotr Suhecki**



(...)

# ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)

(...)

(...)