

Sygnatura akt *IC 567/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2015 roku

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Barbara Glenc – Poślednik

Protokolant: Olga Szymczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa **A. F.**

przeciwko (...) **S.A. w W.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. kosztami postępowania obciąża powoda i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2 417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych), w tym 2 400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

SSR Barbara Glenc – Poślednik

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 kwietnia 2015 r. powód A. F. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w W. kwoty 15.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty, stanowiącej wartość rynkową garażu położonego w G. w obrębie ul. (...), aktualnie działka nr (...) objęta KW nr (...), która pozostawała w użytkowaniu wieczystym powoda, oraz o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według przedłożonego spisu kosztów.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w latach 90-tych decyzją administracyjną Prezydenta Miasta G. został zatwierdzony plan realizacyjny i wydano pozwolenie na budowę garaży, oznaczając ich położenie na terenie, który był w użytkowaniu wieczystym pozwanego. Teren pod budowę garaży był przekazywany przez pozwanego na budowę garaży, a po ich wybudowaniu zawierano umowy dzierżawy gruntu z osobami, które te garaże wzniosły. Umowy dotyczyły terenu pod garaż i terenu przyległego, ale nigdy nie obejmowały najmu garaży i czynsz płacony był jedynie za dzierżawę gruntu. W marcu 2014 roku pozwany zwrócił się do dzierżawców o dostarczenie dokumentów związanych z budową garaży, celem rozliczenia nakładów na nieruchomość. W grudniu 2014 roku pozwana sprzedała nieruchomość wraz z garażami Gminie G.. Na przedmiotowym terenie garaż wznosił ojciec powoda J. F. i zawarta z nim została w 1996 roku umowa nr (...) na dzierżawę terenu pod garaż, która następnie, aneksem nr (...), została przedłużona do 15 lipca 2003 roku. Umowa ta została przedłużona poprzez zawarcie umowy w dniu 1 marca 2004 roku na okres do 31 grudnia 2008 roku. W związku z wygaśnięciem tej umowy, pismem z dnia 27 stycznia 2009 roku J. F. zaproponowano zawarcie nowej umowy na czas nieoznaczony od 1 stycznia 2009 roku. Po wyjaśnieniu z powodem kwestii, dlaczego nie podpisano nowej umowy, w dniu 30 sierpnia 2012 roku została zawarta z powodem umowa dzierżawy terenu pod garaż i terenu przyległego nr 32 N 11e/ (...) na czas nieoznaczony z ważnością od 1 maja 2012 roku. W związku ze sprzedażą nieruchomości przez pozwaną Gminę G., powodowi została wypowiedziana umowa dzierżawy terenu i został on wezwany do przekazania garażu do dnia 5 grudnia 2014 roku. Pozwany odmówił rozliczenia nakładów,

wskazując, że powód nie przedstawił dokumentów potwierdzających fakt wzniesienia garażu z własnych środków, co pozostaje w sprzeczności chociażby z faktem zawierania z J. F., a następnie z powodem, umów dzierżawy terenu pod garaż. Pozwany nie przedstawił również powodowi wyceny rynkowej przedmiotowego obiektu garażowego i podniósł zarzut przedawnienia. Garaż został wydany po sprzedaży nieruchomości zabudowanej przedmiotowym garażem bezpośrednio Gminie G..

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podniósł zarzut bezzasadności roszczenia co do istoty, zarzut braku legitymacji procesowej powoda oraz zarzut przedawnienia roszczenia.

Podniósł, że powód nie wykazał, że przysługuje mu względem pozwanego jakiejkolwiek roszczenie dotyczące zwrotu nakładów na nieruchomość. Powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie wskazał podstawy prawnej swoich żądań. Można jedynie domyślać się, że dochodzi zwrotu nakładów ulepszających nieruchomość. Kwestia zwrotu nakładów na cudzą nieruchomość regulują przepisy art. 227 k.c., a w przypadku umowy najmu art. 676 i 677 k.c. Przepisy te mają charakter dyspozytywny. Z materiału dowodowego przedstawionego przez powoda wynika że roszczenie o zwrot nakładów mogło przysługiwać co najwyżej J. F.. Pozwany nie ma jednak wiedzy, czy to on wybudował garaż, który następnie najmował. Potwierdził, że umowy dzierżawy były zawierane z osobami, które uprzednio wybudowały na swój koszt garaże. Pozwany posiada jednak jedynie szczątkową dokumentację z tego okresu. Pierwszą umową, która wskazuje na najem części nieruchomości będącej przedmiotem tego postępowania przez J. F., jest umowa z dnia 1 lutego 2004 roku. W umowie tej zastrzeżono wszakże, że wydzierżawiający nie zwraca nakładów poniesionych na grunt. Na podstawie tej umowy J. F. oddano do użytkowania zarówno grunt jak i garaż. Kolejna umowa, tym razem już z powodem, zawarta została w dniu 30 sierpnia 2012 roku i obejmuje okres od 1 maja 2012 roku. Sam fakt, że powód zawarł z pozwanym umowę najmu po zakończeniu najmu z J. F., nie wskazuje na to, że nabył on roszczenie o zwrot nakładów (o ile roszczenie takie przysługiwało J. F.). Ponadto, roszczenie najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Istotny dla rozpoczęcia biegu przedawnienia jest zwrot rzeczy dokonany przez najemcę, a nie przez nabywcę wierzytelności o nakłady. Powodowi wydano nieruchomość w dniu 6 września 2012 roku, wcześniej nieruchomość ta została pozwanej zwrócona przez J. F.. Tym samym najpóźniej w dniu 6 września 2012 roku rozpoczął się bieg rocznego terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów.

Na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015 roku powód wskazał, że podstawą faktyczną żądania pozwu jest żądanie zwrotu ulepszeń, o jakich mowa w art. 676 kc w związku z art. 694 kc. Podniósł, że ulepszeń tych dokonał nie tylko ojciec powoda, ale również sam powód, gdyż wspólnie budowali garaż. Wskazał również, że nie jest w stanie udzielić odpowiedzi na pytanie, czy garaże wybudowane zostały przed czy po zawarciu pierwszej umowy dzierżawy.

Pozwany wskazał, że nie jest w stanie stwierdzić, czy ten konkretny garaż został wybudowany przed czy po zawarciu pierwszej umowy dzierżawy z ojcem powoda. Podniósł, że przed sprzedażą nieruchomości, na której znajdują się garaże, wszyscy dzierżawcy byli wzywani do przedłożenia dokumentacji, dotyczącej budowy tych garaży i powód takiej dokumentacji nie złożył, jak również nie przedstawił żadnych świadków, którzy mogliby potwierdzić fakt budowy garażu. Ponad połowa dzierżawców otrzymała zwrot nakładów, kiedy tylko przedstawili dokumentację.

W piśmie z dnia 26 czerwca 2015 roku powód podniósł, że bieg przedawnienia rozpoczął się dopiero po sprzedaży nieruchomości zabudowanej garażami przez pozwanego, co miało miejsce w grudniu 2014 roku i przekazaniu tego garażu Gminie G., z którą powód zawarł umowę najmu tego garażu.

Na rozprawie w dniu 16 września 2015 roku pozwany wskazał, że jeśli umowa z dnia 19-04-2012 roku jest umową darowizny garażu to jest ona nieważna wobec faktu, że nieruchomość, na której posadowiony jest garaż nie stanowiła własności J. F.. Jeśli natomiast jest to umowa darowizny wierzytelności z tytułu nakładów to roszczenie o zwrot nakładów uległo przedawnieniu z upływem terminu 1 roku od dnia zwrotu rzeczy przez J. F., do której doszło przed wydaniem nieruchomości powodowi.

Powód wskazał, że umowa darowizny zawarta między jego ojcem a nim dotyczy darowizny ulepszeń na przedmiot dzierżawy. Wskazał, że akt darowizny na pewno był przekazany pozwanemu, bowiem w innej sytuacji nie doszło by do zmiany dzierżawcy. Wyjaśnił, że obecnie nadal wynajmuje teren pod przedmiotowym garażem od obecnego właściciela nieruchomości i ma zamiar go wynajmować do końca 2015 roku. Nie wie czy wynajmuje grunt czy garaż, ale jakąś umowę podpisał.

Pozwany podniósł, że jeżeliby nawet uznać, że powód czynił jakieś nakłady, to czynił je na majątek swojego ojca, a nie majątek pozwanego. Zakwestionował wysokość żądanej pozwem kwoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 stycznia 1993 roku ojciec powoda – J. F. – złożył u poprzednika prawnego pozwanego wniosek o przydzielenie mu terenu pod budowę garażu dla samochodu osobowego. Podanie to zostało przyjęte, a J. F. wpisany na listę oczekujących. Ostatecznie powód, wraz z innymi osobami, wzniesli, na działce będącej w użytkowaniu wieczystym poprzednika prawnego pozwanego, kompleks 6 garaży trwale związanych z gruntem. Wszelkie koszty budowy tych 6 garaży rozliczane był wspólnie i dzielone na owe 6 garaży. W czasie budowy garaży pozwany udostępniał J. F. grunt pod budowę, nie żądając od niego żadnych należności z tego tytułu. Koszty budowy przedmiotowego garażu ponosił w przeważającej części na rzecz J. F. – powód A. F.. J. F. umówił się z powodem, że ten garaż będzie w przyszłości należał do powoda. Po wybudowaniu garaży, w 1996 roku J. F. zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę najmu terenu pod garażem nr (...). Umowa była następnie przedłużana na kolejne okresy czasu aneksem albo poprzez zawarcie nowej umowy terminowej obejmującej okres do dnia 31 grudnia 2008 roku. Po zakończeniu umowy najmu w dniu 31 grudnia 2008 roku, pozwany wzywał J. F. do zawarcia kolejnej umowy najmu, ale do tego nie doszło.

(dowód: wniosek – k. 73, pismo z dnia 11 lutego 1993 roku – k. 74, zeznania świadka E. A. – k. 66-67, zeznania powoda – k. 67, aneks do umowy – k. 18, umowa – k. 19-20, pismo z dnia 27 stycznia 2009 roku – k. 22-23)

W dniu 19 kwietnia 2012 roku J. F. zawarł z A. F. umowę, na podstawie której J. F. przeniósł na powoda wierzytelność z tytułu nakładów poczynionych poprzez budowę garażu na przedmiotowym gruncie. Na dokonanie tej czynności zgodę wyraziła żona J. F., z którą pozostawał w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej. W dniu 18 maja 2012 roku J. F. zmarł, a spadek po nim nabyli H. F., R. F. i A. F. w 1/3 części każdy z nich. W dniu 30 sierpnia 2012 roku pozwany zawarł z A. F. umowę najmu gruntu pod przedmiotowym garażem i terenu przyległego na okres od dnia 1 maja 2012 roku, na czas nieoznaczony. W dniu 6 września 2012 roku pozwany dysponował przedmiotem umowy i przekazał go powodowi, co znalazło potwierdzenie w protokole zdawczo-odbiorczym.

(częściowo bezsporne, a częściowo dowód: umowa z dnia 19 kwietnia 2012 roku – k. 75, zeznania świadka H. F. – k. 92, akt poświadczenia dziedziczenia – k. 81-82, umowa najmu – k. 24-28, protokół – k. 60)

Pismem z dnia 18 listopada 2014 roku pozwany wezwał powoda do opróżnienia budynku garażu i przekazania go pozwanemu do dnia 5 grudnia 2014 roku, powołując się na wypowiedzenie łączącej strony umowy. Odmówiono też powodowi zwrotu nakładów na nieruchomość.

(dowód: pismo z dnia 18 listopada 2014 roku – k. 29)

Umową z dnia 22 grudnia 2014 roku pozwany zbył na rzecz Gminy G. prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest przedmiotowy garaż. Powód nadal korzysta z przedmiotowego garażu na podstawie umowy najmu łączącej go z nabywcą prawa użytkowania wieczystego gruntu na którym stoi garaż – Gminą G..

(bezsporne, a nadto dowód: odpis księgi wieczystej – k. 8-17)

Powyższy stan faktyczny był między stronami w części bezsporny.

Ponadto stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków E. A. i H. F. oraz przesłuchania powoda.

Sąd oddalił wniosek powoda o zobowiązanie pozwanego do złożenia wykazu dzierżawców wraz z umowami dzierżawy i protokołami przekazania garaży, którym wypłacono należności z tytułu nakładów, na okoliczność wartości nakładów, jakie były zwracane innym dzierżawcom garaży, bowiem ta okoliczność nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej przedmiotowego garażu. Wniosek ten był bowiem niezasadny, w świetle uznania, że roszczenie powoda już co do zasady nie może być uznane za zasadne. Ponadto należy wskazać, iż sam garaż, jako część składowa gruntu, nie może przedstawiać żadnej wartości rynkowej w oderwaniu od gruntu, na którym jest posadowiony. Tymczasem powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, żądał przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego właśnie celem ustalenia wartości rynkowej garażu, a nie np. wartości ulepszeń, których zwrotu w istocie żądał. Również więc z tej przyczyny wniosku nie sposób było uwzględnić.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy wskazać, iż pozwany słusznie zauważył, że łączące J. F. a następnie powoda z pozwanym umowy, stanowiły w istocie umowy najmu, a nie dzierżawy. Dotyczyły one bowiem oddania części nieruchomości pozwanego do używania J. F., a następnie powodowi, nie było natomiast w nich mowy o pobieraniu pożytków przez J. F., a następnie powoda, co jest elementem konstytutywnym umowy dzierżawy.

Podstawą faktyczną żądania pozwu był zwrot wartości ulepszeń, o jakich mowa w art. 676 k.c., poczynionych na nieruchomość pozostającą, w chwili ich dokonania, w użytkowaniu wieczystym pozwanego przez najemcę części tego gruntu. W taki bowiem sposób powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, sprecyzował żądanie pozwu na rozprawie w dniu 17 czerwca 2015 roku.

Tak sformułowane żądanie pozwu nie mogło zostać uznane za zasadne, w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, jak również zarzutów podniesionych przez pozwanego.

Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Po pierwsze, jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, przedmiotowy garaż został wybudowany przez ojca powoda (na rzecz którego działał również powód) jeszcze przed zawarciem pierwszej umowy najmu gruntu pod i wokół garażu. Z materiału dowodowego (zeznań E. A.) wynika również, iż w czasie budowy garaży, pozwany udostępniał J. F. grunt pod budowę, nie żądając od niego żadnych opłat z tego tytułu. Należy więc uznać, iż garaż powstał w czasie, gdy J. F. łączyła z pozwanym umowa użyczenia gruntu, na którym garaż został wybudowany. Tym samym należy uznać, iż pozew oparty na podstawie faktycznej powyżej wskazanej, nie mógł być już z tego względu uznany za zasadny. W przypadku poczynienia nakładów na przedmiot użyczenia, zastosowanie znajdują bowiem, zgodnie z art. 713 k.c., odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Tymczasem powód żądał zwrotu ulepszeń na przedmiot umowy najmu, a zwrotu takich może żądać jedynie, gdy ulepszeń dokonał w czasie trwania umowy najmu. Przepis art. 767 k.c. wyraźnie bowiem wskazuje na ulepszenie rzeczy najętej, a więc będącej przedmiotem umowy najmu, w chwili poczynienia ulepszeń.

Po drugie, nawet gdyby uznać, iż powództwo oparto na prawidłowej podstawie faktycznej i J. F. (ojcu powoda) przysługiwało uprawnienie do żądania zwrotu wartości ulepszeń, o jakich mowa w art. 676 k.c., powództwo podlegałoby oddaleniu, wobec zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia. Jak bowiem wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powód jest nabywcą wierzytelności z tytułu ulepszeń poczynionych przez J. F. (a względnie na jego rzecz) na nieruchomość będącą w chwili ich poczynienia w użytkowaniu wieczystym pozwanego. Umowa najmu terenu pod przedmiotowym garażem łącząca pozwanego z J. F. wygasła z dniem 31

grudnia 2008 roku, a dopiero w dniu 30 sierpnia 2012 roku zawarta została kolejna umowa najmu tego terenu, wraz z terenem przyległym, przy czym najemcą został powód. W dniu 6 września 2012 roku przedmiot najmu został powodowi wydany. Oznacza to, iż najpóźniej w tej dacie przedmiot najmu został pozwanemu zwrócony czy to przez J. F. (jeszcze przed jego śmiercią), czy to przez jego spadkobierców (w tym między innymi powoda i jego matkę, która godziła się na przejście praw i obowiązków związanych z garażem na powoda). Bezsporne jest jednak, iż w dniu 6 września 2012 roku pozwany miał możliwość dysponowania przedmiotowym terenem, by wydać go powodowi, a więc najpóźniej w tej dacie musiało dojść do zwrotu przedmiotu najmu pozwanemu po zakończeniu umowy najmu łączącej pozwanego z J. F.. Powód zresztą tej okoliczności nie kwestionował. Tymczasem, zgodnie z art. 677 k.c. 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. Należy więc zgodzić się z pozwanym, iż to najpóźniej od dnia 6 września 2012 roku winien być liczony termin przedawnienia roszczenia o zwrot ulepszeń. Sąd orzekający w tej sprawie podziela bowiem rozważania zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 r. wydanego w sprawie I CKN 458/00, opublikowanego w LEX nr 52717, iż przepis art. 677 k.c. obejmuje zakresem swego uregulowania roszczenia o zwrot wszelkich nakładów, nie wyłączając nakładów użytecznych w postaci ulepszeń rzeczy. Znajduje on więc zastosowanie również w niniejszej sprawie. Rację ma przy tym pozwany, iż zwrot rzeczy (ulepszonej nieruchomości) wynajmującemu, przesądzający kwestię początku biegu terminu przedawnienia roszczenia o zwrot ulepszeń, oznacza zwrot rzeczy przez najemcę dokonującego ulepszeń, a nie zwrot rzeczy przez cesjonariusza - nabywcę roszczeń o nakłady (ulepszenia) poczynione na rzecz najętą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2005 r., w sprawie II CK 737/04, opublikowany w LEX nr 180861). W przypadku zmiany najemcy rzeczy musi bowiem dojść do zwrotu rzeczy przez najemcę, który zakończył stosunek najmu, by wydać go kolejnemu najemcy i fakt, iż kolejny najemca jest powiązany stosunkami rodzinnymi z poprzednim najemcą, a nawet że jest jego spadkobiercą, nie ma znaczenia. Prawo najmu nie jest bowiem dziedziczne i kończy się najpóźniej ze śmiercią najemcy, a w przedmiotowej sprawie nawet wcześniej, wobec wygaśnięcia ostatniej umowy najmu łączącej pozwanego z J. F. już przed śmiercią J. F.. Prawo to nie może być też przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. Logicznym jest więc, iż przepis art. 677 k.c. łączy początek biegu terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów na rzecz najętą ze zwrotem rzeczy przez najemcę, który nakład poczynił, a nie przez kolejnego najemcę, nawet jeśli jednocześnie jest wierzycielem z tytułu zwrotu nakładów, na podstawie zawartej z poprzednim najemcą umowy cesji.

Z uwagi na powyższe należy uznać, iż termin przedawnienia roszczenia powoda, jako nabywcy roszczenia o zwrot ulepszeń polegających na wniesieniu przedmiotowego garażu, upłynął najpóźniej z dniem 7 września 2013 roku. Tymczasem pozew w tej sprawie złożono w dniu 13 kwietnia 2015 roku. Stąd również z tego powodu powództwo podlega oddaleniu, na podstawie art. 677 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.c., wobec faktu, iż powód przegrał proces w całości. Na koszty pozwanego składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł i kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSR Barbara Glenc – Pośrednik