

Sygn. akt I C 574/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Kamilla Gos-Górska

Protokolant: Sabina Drewniak - Szczepek

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 roku w Gliwicach

na rozprawie sprawy z powództwa A. S.

przeciwko (...)Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda A. S. na rzecz pozwanej (...)Spółki Akcyjnej w W. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Kamilla Gos-Górska

Sygn. akt I C 574/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 kwietnia 2015 roku powód A. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...)Spółki Akcyjnej w W. kwoty 15.000 zł

z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2015 roku do dnia zapłaty, stanowiącej wartość rynkową garażu numer (...) położonego w G. w obrębie ulicy (...), aktualnie zlokalizowanym na działce oznaczonej numerem (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), a która pozostawała w użytkowaniu wieczystym pozwanej. Nadto, powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według przedłożonego spisu kosztów.

Uzasadniając swoje żądanie powód wskazał, że w latach 90-tych decyzją administracyjną wydaną przez Prezydenta Miasta G., zatwierdzono plan realizacyjny i wydano pozwolenie na budowę garaży, oznaczając ich położenie na nieruchomości, która znajdowała się w użytkowaniu wieczystym pozwanej. Teren pod budowę garaży był przekazywany na ten cel przez pozwaną,

a po ich wybudowaniu zawierano umowy dzierżawy gruntu z osobami, które garaże wzniosły. Umowy dotyczyły terenu pod garaż i terenu przyległego, ale nigdy nie obejmowały najmu garaży (czynsz płacony był jedynie za dzierżawę gruntu). W marcu 2014 roku pozwana zwróciła się do dzierżawców o dostarczenie dokumentów związanych z budową garaży, celem rozliczenia nakładów na nieruchomość, natomiast w grudniu 2014 roku pozwana sprzedała nieruchomość wraz z garażami Gminie G.. Powód wyjaśnił, że nabył garaż od P. B., który był dzierżawcą terenu pod garażem. Poprzednik prawny powoda wystąpił do pozwanej o rozwiązanie umowy dzierżawy, natomiast powód o zawarcie takiej umowy. Wydanie garażu powodowi nastąpiło w dniu 3 lutego 2014 roku, a dnia następnego między powodem a pozwaną doszło do zawarcia umowy najmu, która dotyczyła jedynie terenu pod garażem i terenu przyległego. Umowa ta przewidywała, że w przypadku jej rozwiązania dzierżawca jest zobowiązany własnym kosztem i staraniem usunąć z przedmiotu umowy wprowadzone przez siebie urządzenia stanowiące jego własność, nie odnosiła

się jednak w żadnej części do usunięcia budynku zlokalizowanego na gruncie. Z kolei nakłady zwiększające wartość nieruchomości po zawarciu umowy przechodziły na własność pozwanej bez prawa ich zwrotu. Pozwana nie dokonała zwrotu nakładów stanowiących wartość rynkową garażu ani na rzecz poprzednika prawnego powoda, ani jego samego argumentując, że nie wskazano, kto poczynił nakłady na wzniesienie boksów garażowych, choć bezsporne było, że dzierżawcą terenu był P. B. i to on dokonał sprzedaży garażu na rzecz powoda. Pozwana, mimo żądania powoda, nie przedstawiła mu wyceny rynkowej obiektu garażowego, podnosząc jednocześnie zarzut przedawnienia. W końcu, w dniu 30 stycznia 2015 roku z powodem została zawarta umowa najmu garażu, który przekazany mu został w dniu 6 marca 2015 roku.

W odpowiedzi na pozew pozwana (...) Spółka Akcyjna

w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc zarzut bezzasadności roszczenia co do istoty, zarzut braku legitymacji procesowej powoda oraz zarzut przedawnienia roszczenia.

Argumentując swoje stanowisko pozwana podniosła, że powód nie wykazał, aby przysługiwało mu względem pozwanej jakiegokolwiek roszczenie dotyczące zwrotu nakładów na nieruchomość, ani aby takie roszczenie przysługiwało przynajmniej poprzedniemu dzierżawcy garażu P. B.. Powód, reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, nie wskazał podstawy prawnej swoich żądań i dlatego można jedynie domyślać się, że dochodzi zwrotu nakładów ulepszających nieruchomość. Pozwana przyznała, że w latach 90 – tych teren w rejonie ulic (...) został zagospodarowany, za zgodą pozwanej, pod budowę garaży w ten sposób, że zainteresowane osoby fizyczne wносиły z własnych środków garaże,

a następnie pozwana zawierała z nimi pisemne umowy dzierżawy, które były przedłużane na kolejne okresy. Z materiału dowodowego przedstawionego przez powoda, a także z treści samego pozwu, wynika, że P. B. sam nie poniósł nakładów na budowę garażu, natomiast powód nie wykazał w żaden sposób, że jego poprzednik nabył roszczenie o ich zwrot. Oczywistym jest przy tym, że umowa przeniesienia własności garażu nie mogła być ważna ani skuteczna z uwagi na okoliczność, iż sprzedaży dokonywała osoba nieuprawniona, nie zachowano właściwej dla zbycia nieruchomości formy, a w końcu nie obejmowała ona gruntu, na którym garaż się znajdował. Z kolei z wykładni art. 677 k.c. wynika, że ewentualny nabywca roszczenia o zwrot nakładów miał możliwość dochodzenia tego roszczenia w terminie 1 roku od daty, kiedy osoba, która dokonała nakładów, zwróciła garaż – w okolicznościach niniejszej sprawy, zwrot garażu nastąpił nie później niż w momencie, w którym został wydany P. B. (istotny dla rozpoczęcia biegu przedawnienia jest zwrot rzeczy dokonany przez najemcę, a nie przez nabywcę wierzytelności o nakłady). Pozwana uzyskała władztwo nad nieruchomością skoro zadysponowała nią najpierw na rzecz P. B., a następnie na rzecz powoda.

W piśmie z dnia 5 listopada 2015 roku, złożonym na rozprawie w dniu 6 listopada

2015 roku, powód, podtrzymując dotychczas wyrażone stanowisko w sprawie, odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia wskazał, że jego bieg rozpoczął się po sprzedaży nieruchomości zabudowanej garażami przez pozwaną, co miało miejsce w grudniu

2014 roku wraz z przekazaniem garażu Gminie G..

Na rozprawie w dniu 6 listopada 2015 roku pełnomocnik powoda wyjaśnił, że dochodzona przez niego kwota stanowi zwrot równowartości ulepszeń na przedmiot dzierżawy.

Pełnomocnik pozwanej podtrzymał zarzut przedawnienia roszczenia argumentując, że nawet gdyby uznać, że sporny garaż został wzniesiony przez R. G. (poprzednika prawnego powoda) to pomiędzy zawarciem umów z kolejnymi osobami przedmiot dzierżawy był zwracany pozwanej. Natomiast o zawarciu umów sprzedaży garażu pozwana była informowana już po fakcie. Nadto pełnomocnik wyjaśnił, że w chwili posadowienia garażu pozwana była wieczystym użytkownikiem nieruchomości i to też prawo było przedmiotem sprzedaży uczynionej na rzecz Gminy G.. Na nieruchomości tej zatrzymano garaże, które wraz z samym gruntem stanowiły przedmiot sprzedaży na rzecz Gminy G..

Na rozprawie w dniu 11 maja 2016 roku powód oświadczył, iż nadal korzysta ze spornego garażu, jednak umowę jego najmu zawarł z Gminą G..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W G. w rejonie ulic (...), zlokalizowana jest nieruchomość o powierzchni 4,7673 ha - działka ewidencyjna numer (...), stanowiąca własność Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta G., w użytkowaniu wieczystym Gminy G.. Nieruchomość ta była oddana w użytkowanie wieczyste (...) Spółce Akcyjnej w W..

/dowody: odpis zwykły księgi wieczystej KW (...) wraz z wydrukiem (k. 11 – 16, 17 – 20)/

W dniu 30 grudnia 1995 roku poprzednik prawny (...) Spółka Akcyjnej w W. zawarł z E. G. umowę, na mocy której E. G. oddano w użytkowanie teren o łącznej powierzchni 18 m⁽²⁾, na którym zlokalizowany był boks garażowy. Opłaty związane z zajmowaniem gruntu E. G. uiszczał na rzecz spółki kolejowej.

Następnie, E. G. zbył garaż na rzecz R. G..

/dowody: pokwitowanie (k. 93), umowa wraz z aneksami (k. 96 – 98, 94 – 95), zeznania świadka R. G. (k. 101 – 102), zeznania świadka R. G. (k. 101 – 102)/

W dniach 1 października 2000 roku i 22 września 2003 roku między poprzednikiem prawnym (...) Spółki Akcyjnej w W. a R. G. doszło do zawarcia umowy dzierżawy terenu zlokalizowanego pod boksem garażowym zlokalizowanym na działce numer (...) o powierzchni 18 m⁽²⁾, a w późniejszym okresie także terenu przeznaczonego na podjazd o powierzchni 18 m⁽²⁾. Nieruchomość została wydana R. G. przy udziale przedstawicieli spółki.

R. G. nie poniósł nakładów związanych z budową garażu, a w trakcie korzystania z niego nie ponosił na niego także żadnych innych nakładów.

/dowody: umowa dzierżawy z dnia 1 października 2000 roku (k. 115 – 116), umowa dzierżawy z dnia 22 września 2003 roku wraz z mapą i aneksem (k. 117 – 119, 120, 121), protokoły (k. 122 – 124), zeznania świadka R. G. (k. 101 – 102)/

W dniu 27 grudnia 2006 roku R. G. zawarł z P. B. umowę, której treść dotyczyła sprzedaży P. B. garażu o powierzchni 18 m² położonego na części działki numer (...).

/dowody: umowa z dnia 27 grudnia 2006 roku (k. 127, 138)/

W związku ze sprzedażą garażu, R. G. wystąpił do (...) Spółki Akcyjnej w W. o rozwiązanie łączącej ich umowy dotyczącej korzystania z nieruchomości zlokalizowanej pod tym garażem. Umowa uległa rozwiązaniu za porozumieniem stron, a teren pod boksem garażowym zwrócono spółce w dniu 31 marca 2007 roku.

Garaż został wydany P. B. przez R. G. w dniu 1 kwietnia 2007 roku.

/dowody: pismo z dnia 5 marca 2007 roku (k. 99, 126), protokół zdawczo – odbiorczy (k. 100, 125), pismo z dnia 27 grudnia 2006 roku (k. 129), oświadczenie (k. 162), zeznania świadka R. G. (k. 101 – 102)/

(...) Spółka Akcyjna w W. zawierała z P. B. umowy dzierżawy terenu znajdującego się we władaniu wydzierżawiającej, o łącznej powierzchni 28 m⁽²⁾, w tym 18 m⁽²⁾ terenu zlokalizowanego pod garażem oraz 10 m⁽²⁾ terenu przyległego - działki numer (...).

P. B. nie poniósł nakładów związanych z budową garażu, a w trakcie korzystania z niego ponosił koszty zwykłego jego utrzymania (konserwacja bramy, odświeżenie wnętrza, usuwanie pęknięć wylewek).

/dowody: umowa dzierżawy z dnia 6 sierpnia 2012 roku wraz z aneksem i mapą (k. 26 – 28, 66 – 70, 148, 149 – 151, 152, 157 – 161, 163), protokół zdawczo – odbiorczy (k. 71), pismo z dnia 27 kwietnia 2012 roku (k. 130 – 131), pisma (k. 132 – 133), umowa dzierżawy z dnia 17 kwietnia 2007 roku wraz z aneksem i mapą (k. 134 – 137, 139, 140), faktura VAT (k. 141), pismo z dnia 6 grudnia 2011 roku (k. 142), protokoły (k. 164 – 165), zeznania świadka P. B. (k. 110v – 111)/

W czasie, kiedy (...) Spółkę Akcyjną w W. i P. B. łączyła umowa dzierżawy terenu, spółka prowadziła działania zmierzające do zbycia na rzecz Gminy G. prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości zabudowanej garażami.

/dowody: pismo z dnia 18 marca 2014 roku (k. 143), pismo z dnia 28 marca 2014 roku (k. 144)/

W dniu 7 listopada 2013 roku pomiędzy P. B. i A. S. doszło do zawarcia umowy, na mocy której P. B. sprzedał A. S. garaż murowany

o powierzchni 18 m² położony na części działki numer (...).

Po zawarciu umowy P. B. wystąpił do (...) Spółki Akcyjnej w W. z wnioskiem o rozwiązanie łączącej go z nią umowy dzierżawy, a A. S. wystąpił o zawarcie takiej umowy.

P. B. wydał nieruchomość spółce w dniu 31 stycznia 2014 roku, natomiast wydanie garażu A. S. nastąpiło w dniu 3 lutego 2014 roku.

/dowody: umowa sprzedaży z dnia 7 listopada 2013 roku (k. 29, 154), pismo z dnia 7 listopada 2013 roku (k. 30, 155), pismo z dnia 14 listopada 2013 roku (k. 31), oświadczenie (k. 32, 147), pismo z dnia 11 lutego 2014 roku (k. 145), protokół zdawczo – odbiorczy (k. 146), potwierdzenie wpłaty (k. 153), ustalenia (k. 156)/

W dniu 4 lutego 2014 roku (...) Spółka Akcyjna w W. zawarła z A. S. umowę najmu gruntu – działki numer (...). Wydanie nieruchomości A. S., obejmującej grunt o łącznej powierzchni 28 m⁽²⁾, w tym 18 m⁽²⁾ terenu zlokalizowanego pod garażem oraz 10 m⁽²⁾ terenu przyległego, nastąpiło na mocy protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego w dniu 4 lutego 2014 roku.

/dowody: umowa najmu z dnia 4 lutego 2014 roku (k. 33 – 37), protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 4 lutego 2014 roku (k. 38), zeznania powoda (k. 178 – 178v)/

Pismami z dnia 4 kwietnia 2014 roku oraz z dnia 7 lipca 2014 roku (...) Spółka Akcyjna w W. wezwała A. S. do przedłożenia wszelkiej posiadanej przez niego dokumentacji dotyczącej posadowienia garażu na działce numer (...), a to w związku z toczącą się procedurą sprzedaży prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości.

/dowód: pismo z dnia 4 kwietnia 2014 roku (k. 21 – 22), pismo z dnia 7 lipca 2014 roku (k. 23)/

Pismem z dnia 21 sierpnia 2014 roku (...) Spółka Akcyjna w W. wypowiedziała łączącą ją z A. S. umowę dzierżawy z dnia 31 stycznia 2014 roku z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, a następnie pismem z dnia 18 listopada 2014 roku spółka wezwała A. S. do opróżnienia budynku garażu i przekazania go spółce w terminie do dnia 5 grudnia 2014 roku. A. S. odmówiono zwrotu nakładów na nieruchomość.

/dowody: pismo z dnia 21 sierpnia 2014 roku (k. 24), pismo z dnia 18 listopada 2014 roku (k. 25)/

A. S., za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika, zwracał się do (...) Spółki Akcyjnej w W. o zwrot na jego rzecz nakładów poniesionych na budowę garażu, z którego korzystał. Spółka odmówiła zapłaty jakichkolwiek kwot z powyższego tytułu argumentując, że zgromadzona dokumentacja dotycząca garażu nie pozwala na ustalenie kto faktycznie poczynił nakłady na wzniesienie garażu. Kwotę żądanego rozliczenia nakładów A. S. opierał o wnioski sporządzonej na jego zlecenie wyceny boksów garażowych.

/dowody: pismo z dnia 27 stycznia 2015 roku (k. 39 – 40), pismo z dnia 1 grudnia 2014 roku (k. 41), pismo z dnia 9 grudnia 2014 roku (k. 42), wycena (k. 46 – 51)/

Umową z dnia 22 grudnia 2014 roku (...) S.A. zbyła na rzecz Gminy G. prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony był garaż zajmowany przez A. S.. Nadal korzysta on z tego garażu na podstawie umowy najmu łączącej go z nabywcą prawa użytkowania wieczystego gruntu na którym stoi garaż – Gminą G..

/okoliczności bezsporne, a nadto dowód: umowa najmu z dnia 30 stycznia 2015 roku (k. 43 – 44), protokół (k. 45)/

Powyższy stan faktyczny był między stronami w części bezsporny, a w pozostałym zakresie został ustalony przez Sąd na podstawie wskazanych powyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków R. G. i P. B. oraz przesłuchania powoda. Zeznania te Sąd ocenił jako wiarygodne, logiczne i spójne.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka E. G. wobec okoliczności, iż wezwanie świadka okazało się niemożliwe (art. 258 k.p.c.).

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentów zgromadzonych na kartach 83 – 90, albowiem stanowiły one niepoświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie dokumentów.

Sąd oddalił również wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej spornego garażu. Wniosek ten był niezasadny, w świetle uznania, że roszczenie powoda już co do zasady nie mogło zostać uznane za zasadne. Ponadto należy wskazać, iż sam garaż, jako część składowa gruntu, nie może być przedmiotem samodzielnego obrotu, wobec czego trudno ustalać jego wartość rynkową, tj. w oderwaniu od gruntu, na którym jest posadowiony.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uznać za bezzasadne.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że wszystkie umowy łączące powoda oraz jego poprzedników prawnych z pozwaną stanowiły w istocie umowy najmu, a nie dzierżawy (jak wskazywano w ich tytułach). Wszystkie te umowy dotyczyły bowiem oddania części nieruchomości pozwanej do używania – jak ustalono E. G., R. G., P. B. i w końcu powodowi, nie przewidując dla tych osób prawa do jednoczesnego pobierania pożytków z nieruchomości. Zważywszy należy, że prawo to jest elementem konstytutywnym umowy dzierżawy. W konsekwencji, sformułowana przez powoda podstawa faktyczna żądania pozwu – pełnomocnik powoda wyraźnie wskazał, że przedmiotowej kwoty dochodzi tytułem zwrotu równowartości ulepszeń na przedmiot dzierżawy - nie korelowała ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, dotyczącym stosunku, w jakim pozostawały strony.

Przepisy dotyczące umów najmu przewidują natomiast rozliczenie nakładów poniesionych na rzecz najętą. Zgodnie z brzmieniem 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.

Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe nie wykazało, aby powód czy też jego znani poprzednicy prawni ponieśli na przedmiot najmu (nieruchomość gruntową) nakłady związane z budową boksów garażowych. Zarówno powód jak i jego poprzednicy prawni, którzy składali zeznania, korzystali z garażem już po jego wybudowaniu i w okresie tym nie ponosili na garaż nakładów, których zwrotu równowartości mogliby się domagać (P. B. ponosił jedynie zwykłe koszty utrzymania garażu). Pomimo sformułowania w tym zakresie zarzutu przez pozwaną, powód w toku postępowania nie wykazał kto w ogóle sfinansował budowę boksów garażowych (poniósł nakłady na nieruchomość znajdującą się wówczas w użytkowaniu wieczystym pozwanej). Brak ustaleń w tym zakresie czyni zbędnymi rozważania odnośnie ewentualnej możliwości scedowania tego roszczenia na inne osoby korzystające z garażu, w tym ostatecznie na powoda.

Całokształt okoliczności sprawy wskazuje przy tym, że sfinansowanie budowy garażu nastąpiło w ogóle jeszcze przed zawarciem pierwszej umowy najmu gruntu. Z twierdzeń stron wynika, że budowa garaży miała miejsce przed zawarciem umów pisemnych, następowała na podstawie zgody wyrażonej przez podmiot, któremu przysługiwały prawa do gruntu. Taki stan faktyczny wskazuje, że w tym czasie osobę, która sfinansowała budowę garażu, łączyła z podmiotem dysponującym prawem do gruntu (poprzednikiem prawnym pozwanej) umowa użyczenia gruntu, obejmująca część, na której miał powstać garaż. Tym samym żądanie pozwu oparte na podstawie faktycznej określonej w pozwie i sprecyzowanej na rozprawie w dniu 6 listopada 2015 roku, i z tego względu nie mógł być 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 dzierżawy. Nawet, gdyby żądanie zwrotu ulepszeń dotyczyło tych poczynionych na przedmiot najmu, to mógłby ich żądać jedynie wówczas, gdyby ulepszeń dokonał w czasie trwania umowy najmu. Przepis art. 676 k.c. wyraźnie wskazuje bowiem na ulepszenie rzeczy najętej, a więc będącej przedmiotem umowy najmu, w chwili poczynienia ulepszeń.

Ostatecznie należy zauważyć, iż nawet w sytuacji wykazania, że dokonano nakładów w okresie trwania umowy najmu i ustalenia osoby, która ich dokonała, do których to ustaleń nie doprowadziło niniejsze postępowanie, a ponadto uznania, że poprzednikom prawnym powoda przysługiwało uprawnienie do żądania zwrotu wartości ulepszeń, o jakich mowa w treści przepisu art. 676 k.c., powództwo podlegałoby oddaleniu, wobec zgłoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Zgodnie z treścią art. 677 k.c., roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Jak wykazało przeprowadzone postępowanie dowodowe, zmiany osobowe po stronie wynajmujących dokonywały się zawsze przy udziale pozwanej, tj. pozwana po zakończeniu każdego ze stosunków najmu odzyskiwała przedmiot najmu do swojej dyspozycji, a następnie wydawała go kolejnemu najemcy. Okoliczność ta wynikała jednoznacznie z treści protokołów zdawczo – odbiorczych zgromadzonych w aktach, które sporządzane były zawsze przy udziale pracowników pozwanej. Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela rozważania zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2001 roku (I CKN 458/00, LEX nr 52717), zgodnie z którymi 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. Z całą mocą należy podkreślić, że 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 (porównaj: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 2005 roku, II CK 737/04, LEX nr 180861). Każdorazowo w przypadku zmiany najemcy rzeczy musi dojść do jej zwrotu przez najemcę, który zakończył stosunek najmu, by wydać go kolejnemu najemcy. Od woli wynajmującego uzależnione jest zawarcie umowy najmu z inną osobą, zatem to wynajmujący dysponuje rzeczą. Zwrot gruntu pociąga za sobą zwrot rzeczy z tym gruntem związanych, tu posadowionego na nim zabudowania. 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.

Ostatecznie należy podkreślić, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie można mówić o jakiegokolwiek cesji praw związanych z realizacją roszczeń dotyczących rozliczenia poczynionych nakładów na budowę garażu skoro – jak wskazywano już powyżej – nieznaną jest osoba, która nakłady te poniosła.

Mając na uwadze powyższe, powództwo podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie przepisu art. 98 § 1 k.c. oraz art. 99 k.p.c., zasądzając je od powoda na rzecz pozwanej, która wygrała spór w całości. Na poniesione przez pozwaną koszty procesu złożyły się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 2.400 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

SSR Kamilla Gos – Górska