

Sygn. akt XIV C 1216/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jan Sterczała

Protokolant stażysta Magdalena Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2018 roku w Pile

sprawy z powództwa **J. G. (1)**

przeciwko **J. J. (1), M. J., R. J., I. K. (1)**

o zapłatę

1. uchyla wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2016 r. w stosunku do pozwanych I. K. (1) i R. J. i powództwo co do tych pozwanych oddala;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej I. K. (1) 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

J. Sterczała

Sygn. akt XIV C 1216/15

UZASADNIENIE

Powódka J. G. (1) w pozwie z dnia 23 września 2015 r. (data wpływu) wniosła o zasądzenie od pozwanych I. K. (1), R. J., M. J., J. J. (1) nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym kwoty 410.198 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 1 lipca 2003 r. zawarła umowę najmu pomieszczeń piwnicznych z pozwanymi I. K. (1), R. J. i I. A. J., po której spadek na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. akt I Ns 527/10 nabyli pozwani. Powódka podała, że w dniu 24 lipca 2008 r. strony zawarły aneks do umowy dzierżawy z dnia 24 czerwca 2008 r., na mocy której strony zawarły umowę dzierżawy kolejnych powierzchni. Powódka wskazała, że dokonała inwestycji budowlanych i zainwestowała znaczne środki finansowe na przebudowę pomieszczeń i dostosowanie ich do wymogów prowadzenia działalności gospodarczej tj. gastronomicznej. Powódka wskazała, że w umowie strony uzgodniły, iż w razie rozwiązania umowy powódce przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy. Powódka wskazała, że wysokość nakładów określił biegły dokonujący wyceny w dniu 8 czerwca 2011 r. (k.2-4)

W piśmie z dnia 24 listopada 2015 r. (data wpływu) powódka sprecyzowała, że domaga się odsetek od dnia 15 kwietnia 2011 r. (k.50)

W dniu 22 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem zaocznym zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 410.198 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 kwietnia 2015 r., kwotę 5.128 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa-Sądu

Okręgowego w Poznaniu oraz kwotę 15.382 zł tytułem nieuiszczonej opłaty sądowej i wyrokowi w punkcie 1 nadał rygor natychmiastowej wykonalności. (k.70)

Pismem z dnia 8 kwietnia 2016 r. (data wpływu) pozwany R. J. wniósł o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności nadanego wyrokowi zaocznemu z dnia 22 marca 2016 r. oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany wskazał, że nie otrzymał żadnego pisma o terminie rozprawy, podobnie jak pozostali pozwani. Pozwany wskazał, iż roszczenie powódki jest nieuzasadnione nie wykazała ona bowiem, aby dokonała nakładów po okresie za jaki była zwolniona z opłaty czynszu najmu i aby wartość nakładów była taka jak podana w pozwie. Roszczenie nie jest wymagalne, bowiem w toku jest postępowanie o wydanie przez powódkę przedmiotowego lokalu pozwanym. (k.85-88)

Sprzeciw od wyroku zaocznego z dnia 22 marca 2016 r. wnieśli pozwani R. J. i I. K. (1).

W sprzeciwie od wyroku zaocznego z dnia 22 marca 2016 r. pozwany R. J. wskazał na brak doręczenia pozwu, brak zawisłości sprawy, niezawiadomienie pozwanego o terminie rozprawy, nieważność postępowania i wniósł o uchylenie wyroku zaocznego i odrzucenie pozwu ewentualnie w razie nieuwzględnienia wniosku o odrzucenie pozwu o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki kosztów postępowania oraz o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności wyroku zaocznego. W uzasadnieniu wskazał między innymi, że przed Sądem Rejonowym w Trzcieńcu pod sygn. akt I C 870/15 toczy się postępowanie o wydanie przedmiotu najmu oraz, że powódka do dziś nie zwróciła pozwanym lokalu. Pozwany wskazał, że umowa najmu została rozwiązana na skutek wypowiedzenia z powodu nieuiszczania przez powódkę czynszu najmu za więcej niż dwa pełne okresy płatności. Pomimo wezwania powódka nie uregulowała zadłużenia i w dniu 10.03.2011 r. umowy uległy rozwiązaniu. Od tego czasu powódka bezumownie korzysta z nieruchomości. Pozwany wskazał, że powódka jest zobowiązana do zapłaty kwoty co najmniej 497.700 zł z tytułu zaległego czynszu i bezumownego korzystania z nieruchomości, którą to kwotę pozwany przedstawił do potrącenia na wypadek wykazania roszczenia przez powódkę. Pozwany wskazał, że z tytułu poniesionych nakładów powódka przez rok była zwolniona z opłat czynszu najmu i dopiero dalsze nakłady poczynione przez powódkę po upływie roku podlegałyby rozliczeniu z chwilą ustania najmu. Powódka nie wykazała zakresu nakładów, których rozliczenia żąda. Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powódki o zwrot nakładów i brak wymagalności roszczenia.(k.93-96)

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pełnomocnik pozwanej I. K. (1) podniósł zarzut braku właściwości miejscowej sądu, wobec tego, że pozwana nie zamieszkuje pod adresem wskazanym w pozwie a mieszka w Wielkiej Brytanii, brak doręczenia pozwanej pozwu, brak zawisłości sprawy, niezawiadomienie pozwanej o terminie rozprawy, nieważność postępowania, zarzut przedawnienia dochodzonych roszczeń. Pozwana wniosła o uchylenie wyroku zaocznego z dnia 22 marca 2016 r. i zwrot pozwu ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia wniosku o zwrot pozwu o uchylenie wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych oraz o zawieszenie rygoru natychmiastowej wykonalności nadanego wyrokowi zaocznemu. W uzasadnieniu wskazano, że pozwana nigdy nie otrzymała przesyłki zawierającej pozew oraz wezwanie na rozprawę. Pozwana wskazała, że przed Sądem Rejonowym w Trzcieńcu pod sygn. akt I C 870/15 toczy się postępowanie o wydanie przedmiotu najmu, którego powódka do dziś nie zwróciła pozwanym. Pozwana wskazała, że umowy najmu zostały rozwiązane na skutek wypowiedzenia z powodu nieuiszczania przez powódkę czynszu najmu za więcej niż dwa pełne okresy płatności. Pomimo wezwania powódka nie uregulowała zadłużenia i w dniu 10.03.2011 r. umowy uległy rozwiązaniu. Od tego czasu powódka bezumownie korzysta z nieruchomości. Pozwana wskazała, że powódka jest zobowiązana do zapłaty kwoty co najmniej 497.700 zł z tytułu zaległego czynszu i bezumownego korzystania z nieruchomości, którą to kwotę pozwany przedstawił do potrącenia na wypadek wykazania roszczenia przez powódkę. Pozwana wskazała, że z tytułu poniesionych nakładów powódka przez rok była zwolniona z opłat czynszu najmu i dopiero dalsze nakłady poczynione przez powódkę po upływie roku podlegałyby rozliczeniu z chwilą ustania najmu. Powódka nie wykazała zakresu nakładów, których rozliczenia żąda. Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczeń powódki o zwrot nakładów i braku wymagalności roszczenia. (k.98-104)

Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2016 r. Sąd w punkcie drugim zawiesił rygor natychmiastowej wykonalności nadany wyrokowi zaocznemu z dnia 22 marca 2016 r. (k.118-119)

Na rozprawie w dniu 23 listopada 2017 r. strony podtrzymały swoje stanowiska i wskazały, iż poza sporem jest kwestia, że przedmiotowe lokale nie zostały wydane. (nagranie z rozprawy k.259)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pomiędzy I. J., I. K. (1), R. J. a J. G. prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) w dniu 1 lipca 2003 r. została zawarta umowa dzierżawy pomieszczeń położonych w C. przy ulicy (...), usytuowanych w piwnicy i na parterze budynku, o łącznej powierzchni 115 m². Czas najmu strony ustaliły na 5 lat, do dnia 31 grudnia 2008 r. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 2.000 zł brutto miesięcznie, płatnych bez osobnego wezwania do 10-ego dnia każdego miesiąca z góry. Lokal miał służyć powódce do prowadzenia działalności gastronomicznej. Dzierżawca oprócz czynszu miał pokrywać koszty: podatku od nieruchomości, opłaty za energię elektryczną, gazu, wody, nieczystości stałych i płynnych. Dzierżawca był zobowiązany do dokonywania wszelkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym a wynikającym jedynie z używania rzeczy. Jeżeli chodzi o stan lokalu w momencie jego wynajęcia, to była to piwnica bez wejścia, bez instalacji elektrycznej, bez instalacji sanitarnej, nie było ogrzewania, na ścianach lokalu znajdowały się wybialkowane cegły. Wyzierżawiający wyrazili w umowie zgodę na wykonanie przez dzierżawcę wszelkich prac adaptacyjnych dostosowujących przedmiotowy lokal do wymogów prowadzenia działalności gospodarczej, którą powódka miała w nim prowadzić. Poczynione przez dzierżawcę nakłady na dostosowanie lokalu do wymogów działalności gospodarczej, miały zostać rozliczone w ten sposób, że wydzierżawiający ustalił karencję w zapłacie czynszu przez okres od czerwca 2003 r. do 31 lipca 2004 r., a pierwszy czynsz miał być płatnych przez dzierżawcę w sierpniu 2004 r. (§9 pkt.2 umowy). Pozostałe nakłady poczynione przez dzierżawcę miały zostać rozliczone po zakończonym najmie w ten sposób, że dzierżawca zabierze rzeczy wniesione przez niego do przedmiotu dzierżawy, które mogą być odłączone bez zmiany przeznaczenia tych rzeczy lub uszkodzenia, natomiast pozostałe zostaną rozliczone w cenach rynkowych obowiązujących na terenie miasta C..

W aneksie do umowy dzierżawy zawartej w dniu 1 lipca 2003 r., strony zmieniły §5 punkt 1 umowy i czas najmu przedmiotowego lokalu ustaliły na 15 lat, do 31 grudnia 2018 r.

W dniu 24 czerwca 2008 r. strony zawarły kolejną umowę dzierżawy pomieszczenia położonego w C. przy ulicy (...) usytuowanego w piwnicy o łącznej powierzchni 30 m². Lokal miał służyć powódce do prowadzenia działalności gospodarczej. Czas najmu lokalu strony ustaliły na 10 lat, do 31 grudnia 2018 r. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 600 zł brutto miesięcznie, płatnych bez osobnego wezwania do 10-ego dnia każdego miesiąca z góry. Dzierżawca był zobowiązany do dokonywania wszelkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym a wynikającym jedynie z używania rzeczy. Wyzierżawiający wyrazili zgodę na wykonanie przez dzierżawcę wszelkich prac adaptacyjnych dostosowujących lokal do wymogów prowadzenia działalności gospodarczej. Poczynione przez dzierżawcę nakłady miały zostać rozliczone w ten sposób, że wydzierżawiający ustalili karencję w zapłacie czynszu przez okres od czerwca 2008 r. do 30 września 2008 r., a pierwszy czynsz miał być płatnych przez dzierżawcę w październiku 2008 r. (§9 pkt.2 umowy). Pozostałe nakłady poczynione przez dzierżawcę miały zostać rozliczone po zakończonym najmie w ten sposób, że dzierżawca zabierze rzeczy wniesione przez niego do przedmiotu dzierżawy, które mogą być odłączone bez zmiany przeznaczenia tych rzeczy lub uszkodzenia, natomiast pozostałe zostaną rozliczone w cenach rynkowych obowiązujących na terenie miasta C..

/Dowód: umowa dzierżawy z dnia 1 lipca 2003 r. k.7-10, aneks do umowy dzierżawy k.6, umowa dzierżawy z dnia 24 czerwca 2008 r. k.11-13, przesłuchanie pozwanej I. K. (1)-nagranie z rozprawy z dnia 8 lutego 2018 r. k.304, przesłuchanie pozwanego R. J.-nagranie z rozprawy z dnia 8 marca 2018 r. k.313 w zw. z nagraniem z rozprawy z dnia 23 listopada 2017 r. k.259, częściowo przesłuchanie powódki J. G. (1)- nagranie z rozprawy z dnia 8 lutego 2018 r. k. 304 w zw. z nagraniem z rozprawy z dnia 23 listopada 2017 r. k.259/

Powódka J. G. (1) przystąpiła do remontu dzierżawionego lokalu w 2003 r. Remont przystosowujący lokal do wymogów działalności gospodarczej trwał 7 miesięcy. Prace remontowe zostały przeprowadzone przez powódkę we własnym zakresie i obejmowały wykonanie posadzki, położenie cegieł i płytek ceramicznych na ścianach i podłogach, położenie instalacji elektrycznej, sanitarnej, ogrzewania. W dniu 21 listopada 2003 r. powódka otworzyła lokal. Po tej dacie powódka nie przeprowadzała w lokalu gruntownych remontów, a jedynie dokonywała bieżących napraw.

/Dowód: przesłuchanie powódki J. G. (1)- nagranie z rozprawy z dnia 8 lutego 2018 r. k. 304 w zw. z nagraniem z rozprawy z dnia 23 listopada 2017 r. k.259/

Sąd Rejonowy w Trzciance Postanowieniem z dnia 28 września 2010 r. stwierdził, że spadek po I. A. J. zmarłej w dniu 24 maja 2009 r. na podstawie ustawy nabyły jej dzieci: córka I. K. (2) z domu J., syn R. J. każdy z nich w 1/3 części oraz jej wnuczki M. J. i J. J. (1) każda z nich w 1/6 części.

/Dowód: Postanowienie Sądu Rejonowego w Trzciance z dnia 28 września 2010 r. sygn. akt I Ns 527/10 k. 41/

Po śmierci wydzierżawiającej I. J., powódka zaprzestała płacić czynsz najmu za dzierżawione lokale. Pozwani podejmowali rozmowy telefoniczne, aby powódka uregulowała zaległe płatności czynszu. Podczas jednej z rozmów, mąż powódki zaproponował pozwany, że odkupi od nich lokale za cenę 200.000 zł. Pozwana I. K. (1) nie zgodziła się na tą propozycję.

Na skutek niepłacenia przez powódkę czynszu najmu za przedmiotowe lokale, pozwani wezwali ją do zapłaty w terminie miesiąca wszystkich zaległości z zastrzeżeniem, że nieuregulowania płatności w wyznaczonym terminie będzie skutkowało rozwiązaniem umów najmu. Pomimo upływu wyznaczonego terminu, powódka nie uregulowała zaległości i pismem z dnia 1 marca 2011 r. pozwani wypowiedzieli powódce umowy dzierżawy z 1 lipca 2003 r. oraz z 24 czerwca 2008 r.

W związku z wypowiedzeniem powódce umów dzierżawy, w piśmie z dnia 15 marca 2011 r. powódka wskazała, że oczekuje od pozwanych zwrotu nakładów poczynionych przez nią na przedmiot dzierżawy zgodnie z obowiązującymi cenami.

/Dowód: przesłuchanie pozwanej I. K. (1)-nagranie z rozprawy z dnia 8 lutego 2018 r. 304, przesłuchanie powódki J. G. (1)- nagranie z rozprawy z dnia 8 lutego 2018 r. k. 304 w zw. z nagraniem z rozprawy z dnia 23 listopada 2017 r. k.259, pismo z dnia 15 marca 2011 r. k.5/

Powódka nadal nie wydała pozwany lokali będących przedmiotem umów dzierżawy z 1 lipca 2003 r. oraz z 24 czerwca 2008 r. Powódka nie płaci również pozwany czynszu najmu za lokale będące przedmiotem umów dzierżawy i bezumownie z nich korzysta.

/okoliczność bezsporna/

Przed Sądem Rejonowym w Trzciance pod sygn. akt I C 870/15 toczy się postępowanie z powództwa I. K. (1), R. J., J. J. (1), M. J. przeciwko J. G. (1) o eksmisję. W toku postępowania J. G. (1) pozwem wzajemnym dochodziła zapłaty od I. K. (1), R. J., J. J. (1), M. J.. Zarządzeniem z dnia 16 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zwrócił pozew wzajemny J. G. (1).

/Dowód: dokumenty z akt sprawy Sądu Rejonowego w Trzciance sygn. akt I C 870/15 k.276-294/

W umowie cesji wierzytelności zawartej w L. w dniu 20 kwietnia 2016 r. powódka J. G. (1) przeniosła na R. G. przysługującą jej wierzytelność z tytułu wyroku zaocznego z dnia 22 marca 2016 r. ze wszystkimi zabezpieczeniami tej wierzytelności.

/Dowód: umowa cesji wierzytelności z dnia 20 kwietnia 2016 r. k.133/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty oraz twierdzenia stron.

Dokumenty na podstawie których dokonano ustaleń, nie budziły wątpliwości co do swej autentyczności. Także zgodność ich treści z prawdą nie wywoływała zastrzeżeń. Zatem nie było podstaw do odmówienia im w tym zakresie zaufania.

Opinię wyceny nieruchomości sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego J. G. (2) złożoną przez stronę powodową na kartach 14-40, Sąd potraktował jako opinię prywatną.

Strony są osobami najbardziej zainteresowanymi wynikiem sprawy, skutkiem czego dowód z ich zeznań jest najbardziej niepewny. Dlatego też ich zeznania muszą być dokładnie weryfikowane, przede wszystkim przez konfrontację z innymi dowodami. Po dokonaniu tej oceny, Sąd nie dał wiary twierdzeniom powódki, iż strony nigdy nie ustaliły, że w zamian za poczynione przez powódkę nakłady na lokale, pozwani udzielili powódce karencji w zapłacie czynszu przez wskazany w umowie okres czasu. W tym zakresie twierdzenia powódki pozostawały w sprzeczności z treścią znajdujących się w aktach sprawy umów dzierżawy oraz twierdzeniami pozwanych. W pozostałym zakresie Sąd dał wiarę twierdzeniom powódki, jako zgodne z pozostałym materiałem dowodowym.

Za w pełni wiarygodne uznać należało twierdzenia pozwanego R. J. i pozwanej I. K. (1). Ich twierdzenia były szczerze, wyważone, spójne i logiczne. Koncentrowały się na faktach i nie zawierały elementów mogących świadczyć o ich tendencyjności. Nadto twierdzenia pozwanych były zgodne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Poza sporem pozostawał fakt, że strona powodowa nie wydała pozwany dzierżawionych lokali oraz, że od dłuższego czasu nie płaci czynszu najmu i bezumownie korzysta z lokali.

Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości, na okoliczność wartości nakładów poczynionych przez powódkę na przedmiot dzierżawy, lokali użytkowych położonych w C.. Sąd uznał w tym zakresie, iż zebrany materiał dowodowy pozwala na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, a prowadzenie dalszego postępowania dowodowego w zakresie opinii biegłego, przy braku podstaw faktycznych i prawnych do uwzględnienia powództwa, spowoduje jedynie zbędne przedłużenie postępowania i powiększenie jego kosztów.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie przedmiotem rozpoznania było roszczenie powódki J. G. (1) o zwrot nakładów dokonanych na lokale użytkowe w okresie umów dzierżawy tych lokali.

Strony przedstawiały odrębne stanowiska co do sposobu rozliczeń nakładów poczynionych przez powódkę na przedmiotach dzierżawy. Pozwani twierdzili, że w zamian za poczynione przez powódkę nakłady na przedmiotach dzierżawy, powódka miała karencję w zapłacie czynszu za okres od czerwca 2003 r. do 31 lipca 2004 r. oraz za okres od czerwca 2008 r. do września 2008 r., co było przewidziane w umowach dzierżawy z 1 lipca 2003 r. oraz z 24 czerwca 2008 r. Powódka twierdziła natomiast, iż między stronami nie było takich uzgodnień.

W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie powinno nastąpić według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. W sprawie o zwrot nakładów należy ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go umowa, należy określić jej charakter oraz czy w uzgodnieniach strony uregulowały sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, to one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do charakteru łączącego strony stosunku obligacyjnego. Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, że w dniach 1 lipca 2003 r. i 24 czerwca 2008 r. strony zawarły umowy, które nazwały umowami dzierżawy. Pierwsza z umów została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2008 r., który aneksem z dnia 24 czerwca 2008 r. został przedłużony do 31 grudnia 2018 r. Na mocy umowy pozwani jako wydzierżawiający-współwłaściciele nieruchomości położonej w C. przy Placu (...), oddali w dzierżawę powódce jako dzierżawcy, pomieszczenia położone w nieruchomości usytuowanych w piwnicy i na parterze budynku, w celu prowadzenia działalności gastronomicznej. Druga z umów została zawarta na czas określony, do dnia 31 grudnia 2018 r. Przedmiotem umowy dzierżawy były pomieszczenia usytuowane w piwnicy budynku położonego w nieruchomości w C. przy Placu (...).

Powódka J. G. (1) przeprowadziła remont dzierżawionych lokali przystosowujących je do wymogów prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Remont został przeprowadzony przez powódkę we własnym zakresie i obejmował wykonanie określonych prac remontowych.

Poza sporem pozostawała okoliczność, że pomimo wypowiedzenia powódce przedmiotowych umów dzierżawy pismem z dnia 1 marca 2011 r., strona powodowa nie zwróciła przedmiotowych lokali pozwanym.

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. Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie (art. 694 k.c.).

Zgodnie z treścią 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.

W judykaturze Sądu Najwyższego i piśmiennictwie ukształtowała się już odpowiednia interpretacja art. 676 k.c. Po pierwsze, chodzi tu o regulację iuris dispositivi, ponieważ w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu (w tym też tzw. nakładów ulepszących) niż przewidziane w tym przepisie (np. w wyniku wyłączenia prawa wyboru wynajmującego). Po drugie należy przyjąć, że przepis art. 676 k.c. ma również zastosowanie w zakresie stosunku dzierżawy nieruchomości (art. 694 k.c.), mimo odmienności konstrukcyjnych umowy najmu i umowy dzierżawy oraz innych funkcji gospodarczych tych umów. Po trzecie, przy założeniu, że przepis art. 676 k.c. ma zastosowanie także do stosunku dzierżawy nieruchomości, należy stwierdzić, iż roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszących) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatą ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Po czwarte, treść art. 676 k.c. wyraźnie wskazuje na to, że ocena wartości ulepszeń ma nastąpić w „chwili zwrotu” przedmiotu dzierżawy, a nie np. w dacie zakończenia stosunku dzierżawy. (zob. wyrok SN z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10, wyrok SA z dnia 12 marca 2014 r., I ACa 1153/13).

W zakresie roszczeń o zwrot nakładów (także powstałych w czasie trwania stosunku dzierżawy) zdarzeniem kreującym powstanie roszczenia może być sam fakt dokonania nakładów na przedmiot dzierżawy, ale samo istnienie roszczenia (jeszcze niewymagalnego) nie może stać się wystarczającą podstawą wydania wyroku wstępnego w rozumieniu art. 318§1 k.p.c. Przewidziana w wyroku wstępnym ochrona prawna może być udzielona tylko wówczas, gdy dochodzone roszczenie ma cechę wymagalności, a pozostaje jeszcze do rozstrzygnięcia jedynie kwestia zakresu (rozmiaru) tego roszczenia. To dopiero cecha wymagalności roszczenia uzasadnia możliwość skutecznego wytoczenia powództwa (wyrok SN z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10)

Z przywołanych względów żądanie przez powódkę J. G. zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez nią w dzierżawionych lokalach uznać należy za przedwczesne, skoro nie nastąpił zwrot przedmiotu dzierżawy. Już z tego powodu roszczenie objęte pozwem podlegało oddaleniu. Powódka mogłaby wystąpić z takim roszczeniem dopiero w momencie dokonania przez nią zwrotu dzierżawionych lokali pozwanym. W okolicznościach niniejszej sprawy nie ma

zatem podstaw do stwierdzenia jakiej wartości nakłady strona powodowa poczyniła na przedmiotach dzierżawy, skoro nie ma podstaw do uwzględnienia roszczenia o zwrot nakładów objętych pozwem.

W dalszej kolejności wskazać należy, że sposób rozliczania się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą pozostawiony jest w ramach swobody zawierania umów woli stron, chyba, że ze względu na treść lub cel umowy w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Roszczenie powódki nie znajduje również uzasadnienia w treści umów dzierżawy, które łączyły strony. Zawarte przez strony umowy regulowały bowiem kwestię rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę na przedmiot dzierżawy. Pozwani wyrazili w umowach zgodę na wykonanie przez powódkę wszelkich prac adaptacyjnych dostosowujących dzierżawione lokale do potrzeb działalności gospodarczej, która miała być prowadzona przez powódkę w tych lokalach (§6 umów dzierżawy). Zgodnie z postanowieniami umów (§9 pkt.2 umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2003 r. oraz §9 pkt.2 umowy dzierżawy z dnia 24 czerwca 2008 r.) poczynione przez dzierżawcę nakłady na lokale miały być rozliczone w ten sposób, że wydzierżawiający ustalili karencję w zapłacie czynszu przez powódkę co do pierwszego lokalu za okres od czerwca 2003 r. do 31 lipca 2004 r., a w przypadku drugiego lokalu za okres od czerwca 2008 r. do 30 września 2008 r. Pozostałe nakłady poczynione przez dzierżawcę miały zostać rozliczone po zakończonym najmie w ten sposób, że rzeczy wniesione przez dzierżawcę do przedmiotu dzierżawy i które mogły być odłączone bez zmiany przeznaczenia tych rzecz lub uszkodzenia zostaną przez dzierżawcę zabrane, pozostałe po uwzględnieniu amortyzacji w okresie ich używania przez powódkę będą rozliczone w cenach rynkowych obowiązujących na terenie miasta C..

W niniejszym postępowaniu, powódką żądała zwrotu nakładów poczynionych w dzierżawionych lokalach na przystosowanie ich do wymogów prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej. Zatem istnienie w umowach dzierżawy wyraźnego uregulowania zasad rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę na lokale, wyklucza zasądzenie zwrotu nakładów w postępowaniu. Z tych względów powództwo jest również niezasadne z powodu braku podstawy prawnej żądań powódki.

Co do zarzutu strony pozwanej dotyczącego kwestii braku legitymacji strony powodowej do występowania z żądaniem w sprawie wskazać należy, że zgodnie z art. 192 punkt 3 k.p.c. z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Jak wynika z ustaleń poczynionych na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, powódka J. G. (1) przeniosła przysługującą jej z tytułu wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. wierzytelność ze wszystkimi zabezpieczeniami na R. G. w dniu 20 kwietnia 2016 r. Natomiast w niniejszej sprawie pozew został wniesiony przez powódkę w dniu 23 września 2015 r. Z powyższego wynika, że zbycie prawa objętego sporem nastąpiło po doręczeniu odpisu pozwu, a więc zarzut braku legitymacji strony powodowej, podnoszony przez pełnomocnika pozwanej okazał się niezasadny.

Natomiast w kwestii podnoszonego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczeń dochodzonych przez powódkę w niniejszym postępowaniu, wskazać należy, że termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy został w sposób szczególnie uregulowany w art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Zgodnie z treścią art. 677 k.c. roszczenie wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenie najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Powołany przepis wprowadza wyjątek od wynikających z kodeksu cywilnego ogólnych reguł dotyczących przedawnienia, bowiem ustala krótszy, bo roczny termin przedawnienia, a początek jego biegu określa od dnia zwrotu rzeczy. Sąd uznał zatem, że z racji niewydania przez powódkę lokali pozwanym, nie mógł w ogóle rozpocząć się bieg terminu przedawnienia roszczenia. Z uwagi na powyższe, niezasadny był zarzut przedawnienia roszczenia podnoszony przez stronę pozwaną.

Z powyższych względów roszczenie zostało oddalone.

Wobec tego, że sprzeciw od wyroku zaocznego złożyło tylko dwóch pozwanych: I. K. (1) i R. J. to tylko w tym zakresie Sąd mógł rozpoznać sprawę ponownie. Wobec powyższego, Sąd uchylił wyrok zaoczny z dnia 22 marca 2016 r. w stosunku do pozwanych I. K. (1) i R. J. i powództwo co do tych pozwanych oddalił jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. obciążając tymi kosztami powódkę, jako stronę przegrywającą proces.

W myśl art. 98§1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i obrony (koszty procesu). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (§3).

W związku z powyższym, pozwanej I. K. (1) przysługuje zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł, obejmującej wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone zgodnie z §2 ust.2 w zw. z §6 pkt.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163 poz.1348)-obowiązującego na dzień wniesienia pozwu oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W świetle powyższego, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSO Jan Sterczała