

Sygn. akt VI GC 33/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Walus-Rzasa

Protokolant: st. sekretarz sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółdzielnia (...) w K.

przeciwko : (...) Państwowym S.A. w W.

o zapłatę: 186.200 zł

I.zasądza od pozwanego (...) Państwowych S.A. w W. na rzecz powoda (...) Spółdzielni (...) w K. kwotę 114.800 zł ( sto czternaście tysięcy osiemset złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2012r. do dnia zapłaty,

II.oddala powództwo w pozostałej części,

III.zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.262,27 zł ( jedenaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt dwa złote 27/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 33/13

## UZASADNIENIE

Powód (...) Spółdzielnia (...) w K. wniósł o zasądzenie od (...) Państwowych SA w W. kwoty 186.200,00 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że (...) Państwowe SA w W. są użytkownikami wieczystym nieruchomości składającej się z działek o nr (...) położonych w K. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...). Użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wraz z własnością znajdujących się na niej budynków zostało nabyte z mocy prawa z dniem 5.12.1990 r. przez poprzednika prawnego pozwanej spółki tj. Południową Dyрекcję Okręgową Kolei Państwowych w K. – na podstawie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości ( Dz.U. z 1990 r. Nr 79, poz. 464 z późn. zm.).

Wyżej wymieniona nieruchomość została zabudowana pawilonem handlowym (P-2).

Koszty wybudowania tego budynku w stanie surowym powodowa spółdzielnia zwróciła poprzednikowi prawnemu pozwanej, co udokumentowane zostało notą obciążeniową. Przekazanie budynku, zgodnie z zawartymi umowami nastąpiło dopiero po zwróceniu kosztów budowy przez powoda, protokołem z dnia 12.09.1990 r.

Wszelkie pozostałe koszty związane z wykończeniem budynku oraz podłączeniem niezbędnych przyłączy powódka poniosła już sama. Ponieważ całkowity koszt wybudowania pawilonu poniosła powodowa spółdzielnia, na podstawie

szeregu umów zawieranych na czas określony dzierżawiła od pozwanej spółki części działek nr (...) o powierzchni 165 m<sup>2</sup>, na których usytuowany jest pawilon handlowy ( P-2). Umowy dzierżawy w § 8 zawierały postanowienie, zgodnie z którym protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 sporządzony do umowy z 2004 r. będzie podstawą przy rozliczeniach stron po zakończeniu obowiązywania umowy.

Strony prowadziły negocjacje w sprawie nabycia przez (...) w K. prawa użytkowania wieczystego działek, na których znajduje się pawilon handlowy wybudowany ze środków spółdzielni. Pozwana nie kwestionowała faktu opłacenia całości kosztów budowy pawilonu przez spółdzielnię, a nawet zwracała się o wskazanie wysokości poniesionych nakładów na ten cel, w związku z zapytaniami dotyczącymi możliwości sprzedaży w/w gruntu. Negocjacje dotyczące nabycia prawa użytkowania wieczystego nie przyniosły żadnego rezultatu. (...) SA w W. zaproponowała zawarcie nowej umowy najmu dotyczącej przedmiotowej nieruchomości, tym razem na czas nie oznaczony. Zdając sobie sprawę z konieczności zwrotu środków wydanych przez powódkę na budowę pawilonu handlowego, (...) SA wprowadziła do projektu umowy zapis, zgodnie z którym w razie zakończenia umowy najemca będzie zobowiązany pozostawić dokonane nakłady bez obowiązku zwrotu ze strony wynajmującego ich równowartości. Na tak niekorzystne warunki spółdzielnia nie mogła się zgodzić i umowy nie podpisała.

Ponieważ nie doszło do ugodowego rozwiązania sprawy powodowa spółdzielnia zwróciła się do rzeczoznawcy majątkowego o wycenę aktualnej wartości dokonanych nakładów na nieruchomość przy ul. (...) w K.. Biegły rzeczoznawca wycenił wartość pawilonu handlowego na kwotę 186.200,00 zł.

Powodowa spółdzielnia wezwała pozwaną do zwrotu poczynionych nakładów na nieruchomość w kwocie 186.200,00 zł, jednakże pozwana nie zapłaciła powyższej kwoty. Jednocześnie powódka wskazała, na konieczność wyznaczenia terminu protokolarnego zwrotu nieruchomości.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana stwierdziła, że powódka nie wykazała nakładów poniesionych na budynek pawilonu, a nawet gdyby tak było to (...) SA nie jest zainteresowana przejęciem w/w budynku za odpłatnością.

Przekazanie nieruchomości odbyło się 31.12.2012r. na podstawie protokołu z tej samej daty.

Mając powyższe na uwadze strona powodowa domaga się zwrotu nakładów poniesionych na budowę pawilonu w wysokości 186.200,00 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana przyznała, iż (...) Państwowe SA w W. są użytkownikami wieczystymi nieruchomości składającej się z działek o numerze (...) położonych w K. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...). Użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wraz własnością znajdujących się na niej budynków zostało nabyte z mocy prawa z dniem 5.12.1990 r., na podstawie ustawy z dnia 29.09.1990r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Część działek wskazanych wyżej o powierzchni 165 m<sup>2</sup> była wynajmowana stronie powodowej o czym świadczą załączone do pozwu umowy łączące strony.

Pozwany zarzucił, że nakłady w postaci budynku pawilonu handlowego położonego na przedmiotowej nieruchomości nie zostały przez powoda wykazane, bowiem nie przedstawił on dokumentów dowodzących rzeczywiście poniesione nakłady i świadczących o budowie pawilonu np. pozwolenie na budowę, umowy z wykonawcą, dziennik budowy itp. Z ostrożności procesowej – nawet gdyby przyjąć, że roszczenie strony powodowej jest zasadne to (...) SA nigdy nie było i nie jest nadal zainteresowane przejęciem w/w budynku za odpłatnością, co zostało wskazane w piśmie z 16.11.2012r. i co potwierdza w złożonym pozwie strona powodowa. Przyjmując, z ostrożności procesowej, że roszczenie strony powodowej jest zasadne – strona pozwana kwestionuje wysokość poniesionych ewentualnych nakładów, bowiem opierają się one tylko na operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie prywatne powoda i operat ten nie może być wyznacznikiem wysokości dochodzonego roszczenia, winno zostać zaktualizowane przez biegłego sądowego.

Z uwagi na to, że strony nie ustanowiły w umowie najmu innych reguł w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu ( w tym też nakładów ulepszących) zastosowanie mają reguły wynikające z art. 676 kc. Stosownie do tego przepisu i orzeczenia Sądu Najwyższego z 8.07.2010r. sygn. akt II CSK 85/10 po zwrocie przedmiotu dzierżawy i dokonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 kc (zatrzymanie ulepszeń za zapłatą ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy) – istnieje możliwość wystąpienia z ewentualnym roszczeniem o zwrot nakładów przez najemcę.

W niniejszej sprawie przedmiot najmu został zwrócony w dniu 31.12.2012r. Brak jednak wykonania przez pozwanego prawa wyboru określonego w przepisie art. 676 kc powoduje, że roszczenie jest przedwczesne. Gdyby jednak Sąd uznał, że w piśmie z dnia 16.11.2012r. pozwany dokonał wyboru zgodnie z dyspozycją art. 676 kc to z jego treści jasno wynika, że był od początku zainteresowany wyłącznie przywróceniem stanu poprzedniego nieruchomości. Tym samym wykluczył możliwość zatrzymania nakładów za zapłatą ich wysokości.

Pozwany dodał również, że kierował pisma do potencjalnych nabywców tej nieruchomości, w tym również powoda z informacją, że wdroży procedurę sprzedaży tej nieruchomości jednak z uwagi na jej sformalizowany charakter wymaga to czasu.

W piśmie procesowym z dnia 28.02.2013r., w odpowiedzi na zarzuty pozwanego powód wskazał, iż dowody załączone do pozwu, a w szczególności umowa z 30.11.1988 r. w sprawie partycypacji w kosztach realizacji inwestycji obejmującej pawilon handlowy oraz umowa z dnia 17.09.1990 r. w sprawie budowy pawilonu handlowego wraz z aneksami i protokołami, a także nota obciążeniowa na kwotę 20.074.589 zł z tytułu odpłatnego przekazania pawilonu, jak też pismo strony pozwanej z 26.03.2004r. o podanie wysokości nakładów jednoznacznie wskazują, iż to za środki powoda wzniesiono i wykończono obiekt pawilonu handlowego. Ponieważ dokonane rozliczenie powinno się odbywać na podstawie aktualnej wartości (z chwili zwrotu rzeczy), dlatego też powód nie dokumentował wysokości roszczenia na podstawie faktur, które pochodzą z początku lat dziewięćdziesiątych. Powód zwrócił uwagę na niekonsekwencję pozwanego, który na etapie rozmów w sprawie nowej umowy najmu uznawał nakłady poniesione przez powoda i z tego powodu zawarł w projekcie zapis o ich pozostawieniu bez obowiązku zwrotu przez wynajmującego ich równowartości (§ 10 projektu umowy najmu z dnia 9.10.2012r.). Do pisma powód załączył kopie dwóch przykładowych faktur, które zostały uregulowane przez powoda w związku z budową pawilonu. Powód mając na uwadze zarzut nie przedstawienia dokumentów świadczących o budowie pawilonu wskazał na załączoną do pozwu umowę partycypacyjną z dnia 30.11.1988 r. jak również umowę o przygotowanie i realizację (...) handlowego P-2 przy ul. (...) w K.” z dnia 17.09.1990 r. Podał również, że w uzasadnieniu pozwu wskazał również, iż budynek do stanu surowego był wznoszony przez (...) a koszty budowy zwrócił powód, dlatego też pozwolenie na budowę oraz dziennik budowy wraz z całą niezbędną dokumentacją znajdują się niewątpliwie u pozwanego.

Powód zarzucił, że chybione jest stosowanie do stosunków umownych zawartych przez strony art. 676 kc albowiem strony umówiły się, że protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 będzie podstawą przy rozliczeniach stron po zakończeniu obowiązywania umowy. W załączniku wskazano, że na dzierżawionym terenie znajduje się obiekt murowany, który jest własnością dzierżawcy, co odzwierciedlało fakt poniesienia przez dzierżawcę wszelkich kosztów związanych z jego budową oraz było zgodne ze stanowiskiem (...) SA aż do 2012r. kiedy to nie doszło do zawarcia kolejnej umowy m.in. z uwagi na wymóg zrzeczenia się przez powoda wszelkich praw z tytułu kosztów poniesionych na budowę pawilonu handlowego. Zapis mówiący o rozliczeniu po zakończeniu obowiązywania umowy nie może być rozumiany w ten sposób, że dzierżawca rezygnuje z nakładów bądź przywróci nieruchomość do stanu poprzedniego tj. do stanu surowego, zwłaszcza w sytuacji gdy za samo wzniesienie budynku do stanu surowego powód zwrócił pozwanemu wszelkie koszty. Zdaniem powoda stanowisko pozwanego jest nie do przyjęcia również z uwagi na podstawowe zasady ekonomiczne, w tym zasadę racjonalnego gospodarowania. Domaganie się przez pozwanego przywrócenia rzeczy do stanu poprzedniego oznaczałoby konieczność doprowadzenia pawilonu do stanu surowego, gdyż w takim stanie został on przekazany powodowi zgodnie z protokołem z dnia 12.09.1990 r. W dalszym ciągu też nie rozwiązałoby to kwestii rozliczenia kosztów wzniesienia budynku do stanu surowego, które poniósł powód. Jednocześnie zmuszałoby to powoda do zlikwidowania wszelkich instalacji wodociągowo-kanalizacyjnych, gazowych

i elektrycznych, skucia płytek ceramicznych, wymontowania stolarki drzwiowej i okiennej, oraz ewentualnego skucia tynku. Doprowadziłoby to w zasadzie do dewastacji pawilonu. Pozwany w ten sposób robiłby ze swego prawa użytek, który jest sprzeczny zarówno z przeznaczeniem tego prawa jak i z zasadami współżycia społecznego, a takie działanie nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony, stosownie do art. 5 kc.

Poza sporem było :

Pozwany (...) SA w W. jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości składającej się z działek nr (...) położonych w K. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...). Użytkowanie wieczyste tej nieruchomości wraz z własnością znajdujących się na niej budynków zostało nabyte z mocy prawa z dnia 5.12.1990 r. przez poprzednika prawnego pozwanej spółki tj. Południową Dyрекcję Okręgową Kolei Państwowych w K. na podstawie ustawy z dnia 29.09.1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Część działek o w/w numerach o powierzchni 165 m<sup>2</sup> była stronie powodowej wynajmowana w związku z zabudową pawilonem handlowym – o czym świadczą załączone do pozwu umowy łączące strony.

Przedmiotowa nieruchomość została pozwanemu zwrócona protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 31.12.2012r.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Umową partycypacyjną z dnia 30.11.1988 r. zawartą pomiędzy Biurem (...) Dyrekcji Okręgowej Kolei Państwowych w K. a (...) Spółdzielnią (...) w K. strony ustaliły, że (...) Spółdzielnia (...) w K. partycypować będzie w kosztach uzbrojenia i przygotowania terenu oraz realizacji zadania inwestycyjnego obejmującego pawilon handlowy o powierzchni 90 m<sup>2</sup> na osiedlu (...) w K..

( dowód: umowa partycypacyjna k. 22 ).

Aneks nr (...) do w/w umowy ustalono, że wybudowany w stanie surowym pawilon (...) przekaze odpłatnie (...) w K.. (...) Robotnik” zakończy roboty w pawilonie na własny koszt. (...) pokryje poniesione przez (...) koszty przygotowania i prowadzenia tej inwestycji, budowy pawilonu w stanie surowym, koszty uzbrojenia i zagospodarowania terenu osiedla proporcjonalnie do powierzchni użytkowej pawilonu a także do dnia 31.12.1990 r. wykona roboty wykończeniowe zewnętrzne.

( dowód : aneks nr (...) k. 23).

Pismem z dnia 31.05.1990 r. (...), Biuro (...) w K. oświadczyło, że przekaze teren stanowiący własność Skarbu Państwa w użytkowanie (...), na którym zlokalizowane są pawilony handlowe P1, P2 i P3 przy osiedlu mieszkaniowym w K. ul. (...) (dawniej B.). Przekazanie terenu nastąpi m.in. po wpłaceniu przez spółdzielnię, w tym (...) w K. poniesionych przez (...) kosztów na przygotowanie inwestycji i wybudowanie pawilonów w stanie surowym.

( dowód: pismo z 31.05.1990 r., k.24).

W protokole z dnia 4.06.1990 r. w sprawie realizacji pawilonów handlowych przy ul. (...) w K. wskazano, że użytkownicy przejmą budynki ( pawilonów handlowych P1, P2 i P3) od (...) K. w stanie surowym zamkniętym po uzyskaniu decyzji Urzędu Miasta przekazującej teren w granicach określonych operatem geodezyjnym.

( dowód: protokół z 4.06.1990 r. k. 25).

Notą obciążeniową z dnia 7.11.1990 r. (...) obciążyła (...) w K. kosztami wybudowania stanu surowego pawilonu P2.

( dowód: nota obciążeniowa z 7.11.1990 r. k. 26).

Protokołem z 12.09.1990 r. (...) w K. przekazała pawilon P2 w stanie surowym (...) w K..

( dowód: protokół z 12.09.1990 r. k. 27, 28).

Umową nr (...) z dnia 17.09.1990 r. (...) w K. powierzyła firmie (...) czynności inwestora zstępczego dla przygotowania i realizacji budowy pawilonu handlowego P2 przy ul. (...) w K..

( dowód: umowa nr (...) k. 29,30).

Koszty związane z budową przedmiotowego pawilonu w zakresie jego wykończenia poniosła strona powodowa.

( dowód: przykładowe faktury k.107,108).

Pismem z dnia 26.03.2004 r. (...) SA Centrala Zakład (...) w K. zwróciła się do (...) w K. o udzielenie informacji w sprawie kontynuowania umowy na dzierżawę terenu przy ul. (...) w K., udokumentowania nakładów inwestycyjnych na budynek należący do spółdzielni i znajdujący się na dzierżawionym gruncie oraz opinii na temat sprzedaży przez tut. Zakład omawianego wyżej terenu.

( dowód: pismo z 26.03.2004 k. 36).

W odpowiedzi na powyższe pismo Spółem (...) w K. udzieliła wyjaśnienia pismem z 21.04.2004r., w którym poinformowała, że jest zainteresowana kontynuacją umowy na dzierżawę terenu, przesłała udokumentowanie nakładów inwestycyjnych na kwotę 165.020.172, starych złotych oraz podała, iż jest zainteresowana zakupem prawa użytkowania wieczystego tego terenu.

(dowód: pismo z 21.04.2004r. wraz z zestawieniem nakładów k. 37 – 40).

W dniu 8.06.2004 r. (...) SA Centrala Zakład (...) w K. zawarła ze (...) w K. umowę dzierżawy nr (...), w której wydzierżawiający oddał dzierżawcy w dzierżawę część działki nr (...), położonych w K. przy ul. (...) z przeznaczeniem pod pawilon handlowy. Powierzchnia dzierżawy wynosiła 165 m<sup>2</sup>.

( dowód: umowa dzierżawy z 8.06.2004 r. k. 31, 32).

Przedmiot dzierżawy został przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym z 1.07.2004r.

( dowód: protokół z 1.07.2004 r. k. 33) .

Kolejną umowę dzierżawy na działki o numerach (...) strony zawarły 21.02.2007 r.

( dowód umowa dzierżawy nr (...) k. 34-35).

Pismem z 6.09.2010 r. strona powodowa zwróciła się ponownie do (...) SA o rozważenie sprzedaży działki pod pawilonem handlowym na rzecz strony powodowej.

( dowód: pismo z 6.09.2010r. k. 41).

Z pism powoda z 13.10.2010 r. i 13.01.2011 r. wynika, że powód brał pod uwagę sprzedaż nieruchomości, w tym również działek nr (...).

(dowód: pisma k. 97-98).

Pismem z dnia 12.10.2012 r. (...) SA nie wyraziło zgody na negocjacje pkt 8 nowej umowy dzierżawy terenu objętego działkami nr (...).

(dowód: pismo z 12.10.2012r. k. 42).

Strona pozwana zaproponowała stronie powodowej zawarcie nowej umowy najmu powołanych wyżej działek jednakże strona powodowa nie wyraziła zgody na zwarcie tej umowy z uwagi na § 10 dotyczący rozliczenia nakładów.

(dowód: projekt umowy z 9.10.2012r. oraz pismo powódki z 7.11.2012 r. k. 43 - 46).

W piśmie z dnia 16.11.2012 r. pozwany oświadczył, że nie jest zainteresowany przejęciem za odpłatnością pawilonu handlowego położonego na działkach nr ew. (...) i (...) oraz wezwał powoda do zajęcia stanowiska w przedmiocie zawarcia nowej umowy najmu części w/w działek.

(dowód: pismo z 16.11.2012 r. k. 48).

Powód w piśmie z 26.11.2012 r. podtrzymał swoje stanowisko w przedmiocie odmowy zawarcia nowej umowy i wezwał pozwanego do podania terminu zwrotu nieruchomości.

(dowód: pismo z 26. (...) k. 49).

Pismem z dnia 5.12.2012 r. pozwany wyznaczył powodowi termin zwrotu przedmiotu najmu do dnia 31.12.2012 r. i powołał się przy tym na § 7 ust. 6 i 7 umowy nr (...) z dnia 21.02.2007 r.

(dowód: pismo z 5.12.2012 r. k. 50).

Protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 31.12.2012 r. strona powodowa dokonała zwrotu stronie pozwanej terenu objętego umową nr (...).

(dowód: protokół z 31.12.2012 r. wraz z załącznikiem stanowiącym opis budynku k. 51).

Powód załączył do pozwu operat szacunkowy z 5.11.2012 r. w przedmiocie określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności do budynku usługowego) oznaczonej działkami nr (...) i łącznej powierzchni 0,0168 ha, położonej przy ul. (...) w K. – obręb nr 5 Ś..

(dowód: operat szacunkowy k. 52-68).

W operacie tym rzeczoznawca wycenił wartość budynku usługowego na kwotę 168.200 zł (k. 52).

Z uwagi na to, że powyższy operat nie mógł stanowić opinii biegłego w rozumieniu art. 278 kpc Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego w zakresie określenia wartości rynkowej nieruchomości gruntowej (jako przedmiotu prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności do budynku usługowego) oznaczonej działkami nr (...) o łącznej powierzchni 0,0168 ha, położonej w K. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą nr (...).

(dowód: zlecenie dla biegłego k. 124, opinia biegłego k. 138-273).

Biegły sporządził opinię, w której przyjął wartość budynku na kwotę 114.800 zł.

(dowód: opinia biegłego k. 149).

Na zarzuty powoda biegły udzielił szczegółowych wyjaśnień zarówno pisemnych, jak i na rozprawie z dnia 7.11.2013 r. (k. 192-194, 202), a powód ograniczył roszczenie do kwoty wyceny budynku przyjętej przez biegłego, tj. 114.800 zł (k. 202).

Powołane wyżej dokumenty nie były kwestionowane przez strony.

Fakt poniesienia przez stronę powodową kosztów budowy pawilonu w stanie surowym, umiejscowionego na częściach działek pozwanego nie budzi wątpliwości i wynika wprost z umowy z dnia 30.11.1988 r., aneksu nr (...) do tej umowy,

pisma (...) z 31.05.1990 r., protokołu z narady z dnia 4.06.1990r., protokołu z 12.09.1990 r., noty obciążeniowej z 7.11.1990 r., protokołu z 1.07.2004 r. i pisma z 26.03.2004 r.

O poniesieniu kosztów adaptacji pawilonu świadczą faktury z 1990 r. przedłożone przez powoda do pisma z 28.02.2013 r.

Mając na uwadze powyższe nie można przyjąć, jak zarzuca pozwany, że powód nie poniósł kosztów budowy będącego przedmiotem sporu pawilonu.

Z umów dzierżawy zawartych przez strony w 2004 i 2007 r. wynika, że działki nimi objęte są przeznaczone pod pawilon handlowy. Potwierdza to wprost protokół z 1.07.2004 r., gdzie wskazano, że „na terenie tym znajduje się obiekt murowany, który jest własnością dzierżawcy” (k. 33).

### **Sąd zważył, co następuje;**

W niniejszej sprawie, w związku ze zwrotem nieruchomości, na których stoi należący do powoda pawilon handlowy powód domaga się zwrotu kosztów poniesionych na jego budowę, które niewątpliwie poniósł – o czym świadczą wprost załączone do pozwu dokumenty.

Koszty te zostały zaktualizowane przez biegłego w opinii, której pozwany nie kwestionował, a powód ostatecznie zgodził się z wyliczeniem biegłego.

W umowie dzierżawy z 2004 r. w § 8 strony ustaliły, że przedmiot dzierżawy przekazany został dzierżawcy zgodnie z umową nr (...). Szczegółowe ustalenia dotyczące przedmiotu dzierżawy, w tym opis przedmiotu dzierżawy ujmując protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy, sporządzony przy udziale jednostki wykonawczej wydzierżawiającego: Rejonu Administracji i Utrzymania (...) w G. – Z. ul. (...), tel. (...). Protokół ten stanowił będzie również podstawę przy rozliczeniach stron w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu obowiązywania umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy z 1.07.2004 r. był załącznikiem, o którym mowa w umowie i wynika z niego, że obiekt murowany na terenie działek nr (...) jest własnością dzierżawcy (k. 33).

W ostatniej umowie z 2007 r. łączącej strony, został również zamieszczony § 8 o takiej samej treści jak cytowany wyżej. W § 7 pkt 6 i 7 strony wskazały, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest rozliczyć się z wydzierżawiającym i opuścić przedmiot dzierżawy, doprowadzając go do stanu poprzedniego. Z czynności zwrotu przedmiotu dzierżawy strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.

Z zamieszczonych wyżej postanowień umowy wynika, że strony brały pod uwagę konieczność rozliczenia się po zakończeniu umowy. Pozwany powinien być więc rozliczyć z powodem poniesione przez niego nakłady na pawilon handlowy i to zarówno na stan surowy, jak i na jego wykończenie.

Na dzień wniesienia pozwu jednakże żadna umowa nie łączyła stron, a przedmiot dzierżawy wraz z umieszczonym na nim pawilonem handlowym został zwrócony stronie pozwanej protokołem z dnia 31.12.2012 r. Nie został sporządzony protokół z wzajemnych rozliczeń stron stosownie do wcześniejszych umów.

Zastosowanie więc do wzajemnych rozliczeń stron winny mieć reguły wynikające z art. 676 kc.

Stosownie do wskazanego wyżej przepisu 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 wyroku z dnia 8.07.2010 r. sygn. akt II CSK 85/10 Sąd Najwyższy stwierdził, że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 kc (zatrzymanie ulepszeń za zapłatą ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy).

Prawo wyboru zostało przez pozwanego dokonane, gdyż stwierdził on zarówno w piśmie z dnia 16.11.2012 r. jak i w odpowiedzi na pozew, że nie jest zainteresowany przejęciem za odpłatnością będącego przedmiotem sporu pawilonu, a zatem powód powinien przywrócić budynek do stanu poprzedniego.

Fakt poniesienia nakładów na stan surowy budynku nie budzi wątpliwości. Kosztami w tym zakresie powód został przez pozwanego obciążony i zwrócił je (nota obciążeniowa k. 26). Nie budzi również wątpliwości, że wyposażenie budynku w instalacje i inne rzeczy potrzebne do tego, aby możliwe było korzystanie z niego wykonał powód. Stąd też jak zasadnie zarzuca pozwany zlikwidowanie wyposażenia budynku prowadziłoby do jego dewastacji.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w cyt. wyżej orzeczeniu, że żądanie przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego jest bezzasadne w sytuacji, gdyby taka restytucja naruszała jego substancję. Tak właśnie jest w przedmiotowej sprawie, gdzie przywrócenie pawilonu do stanu surowego powodowałoby dewastację budynku.

W tym stanie rzeczy dochodzoną pozwem kwotę zasądono od pozwanego na rzecz powoda na podstawie art. 676 kc oraz łączącej strony ostatniej umowy z 2007 r., w której w cyt. wyżej § 7 i 8 strony przyjęły konieczność wzajemnych rozliczeń po zakończeniu dzierżawy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 kpc.

Powód utrzymał się ze swoim roszczeniem w 61,65%.

Koszty powoda to: opłata od pozwu w kwocie 9.310 zł, koszty opinii biegłego - 7.591,06 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł. W sumie - 20.518,06 zł z czego 61,65% to kwota 12.649,38 zł. Koszty pozwanego to kwota 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17 zł - opłata skarbową od pełnomocnictwa, w sumie 3.617 zł, z czego 38,35% to kwota 1.387,11 zł. Zasądzeniu na rzecz powoda podlega różnica w kwocie 11.262,27 zł (12.649,38 zł - 1.387,11 zł).