

UZASADNIENIE

Powódka E. B. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej D. kwoty 57 000 zł wraz z odsetkami od dnia wymagalności i kosztami procesu według norm przepisanych. Na uzasadnienie żądania wskazała, że mąż powódki J. B. (1) wybudował na dzierżawionym od pozwanej gruncie pawilon gastronomiczny wraz z przyłączami elektrycznym, wodociągowym i kanalizacyjnym, które pozostały zabudowane i ulepszają nieruchomość pozwanej. Powódka kontynuowała dzierżawę nieruchomości od pozwanej do 2012 r. i w chwili wydania przedmiotu dzierżawy pozwana zatrzymała ulepszenia.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując poniesienie przez powódkę opisywanych przez nią nakładów, ich nieudowodnienie oraz brak zgody pozwanej na zatrzymanie jakichkolwiek nakładów

i obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy bez obciążeń. Nadto, w piśmie procesowym z dnia 12 lutego 2014 r. podniosła zarzut przedawnienia, wskazując, że w dniu 1 lutego 2012 r. upłynął 10 letni okres od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy z dnia 19 stycznia 1999 r., w którym powódka lub jej były mąż mogliby wnosić roszczenie o zwrot nakładów w związku z budową pawilonu. Po wygaśnięciu w/w umowy wydawane były – do 31 maja 2008 r. – decyzje na zajęcie pasa drogowego pod pawilonem, który posadowiony był w pasie drogowym, nie obejmowały one natomiast żadnych innych urządzeń. Strona pozwana zarzuciła także powódce brak legitymacji procesowej w świetle przedłożonej przez nią umowy z dnia 15 listopada 2000 r., w której były mąż powódki przeniósł na nią prawo do drewnianego obiektu nietrwale związanego z gruntem na działce nr (...), który został przez powódkę rozebrany, a nie nakłady związane z jego budową.

Wyrokiem z dnia 4 marca 2014 r. Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie w sprawie o sygn. I C 1920/13 oddalił powództwo E. B. przeciwko Gminie Miejskiej D. o zapłatę kwoty 57.000 zł i obciążył powódkę kosztami procesu, uznając, że strona pozwana nie posiada legitymacji biernej do występowania w niniejszej sprawie. Orzeczeniem z dnia 1 lipca 2014 r., wydanym na skutek apelacji powódki, Sąd Okręgowy w Świdnicy – wobec nierozpoznania istoty sprawy - uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu wskazał, że rozpoznając sprawę ponownie, Sąd pierwszej instancji winien ocenić zasadność żądania powódki również w świetle zarzutów strony pozwanej, w tym także zarzutu opartego na przepisie art. 676 kc.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Mąż powódki J. B. (1) uzgodnił z pozwaną postawienie pawilonu gastronomicznego w D. w (...) na części działki nr (...) i w dniu 19 stycznia 1999 r. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy na okres do dnia 31 stycznia 2002 r. W umowie dzierżawy strony nie przewidziały ponoszenia i rozliczenia nakładów przez dzierżawcę na budowę instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej lub elektrycznej, a po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, dzierżawca na własny koszt zobowiązany był usunąć pawilon i zlikwidować ogródek pozostawiając grunt w stanie wolnym i nienaruszonym (§ 3 ust. 2).

Dowód: umowa dzierżawy gruntu z dnia 19.01.1999 r. – 96-97

W latach 1998 – 1999 teren (...)w D.został poddany modernizacji. Zakres prac modernizacyjnych obejmował m. in. wyznaczenie lokalizacji pawilonu gastronomicznego wraz z ogródkiem konsumpcyjnym oraz podłączenie do sieci komunalnych i wyposażenie obiektu w instalacje wodociągową, kanalizacji sanitarnej i energetyczną. W dniu 23 marca 1999 r. decyzją nr (...)w postępowaniu nr (...)zatwierdzono projekt budowy pawilonu gastronomicznego i wydano pozwolenie na budowę J. B. (1)na działce nr (...)wraz z wykonaniem przyłączy energetycznego, wodociągowego i kanalizacji sanitarnej. W dniu 15 kwietnia 1999 r. dokonano sprawdzenia przyłączonych do sieci urządzeń instalacji elektrycznej, służącej do dostarczania energii elektrycznej do pawilonu gastronomicznego oraz fontanny wykonanych zgodnie z pozwoleniem na budowę nr (...), a w dniu 21 kwietnia 1999 r. sporządzono protokół odbioru technicznego

i przekazania do eksploatacji podłączenia wodociągowo-kanalizacyjnego na rzecz (...) spółki z o.o.w D., których inwestorem była Firma (...)- J. B. (1), wykonane na podstawie pozwolenia na budowę nr (...).

Dowód: protokół sprawdzenia urządzeń elektrycznych z dnia 15 kwietnia 1999 r. – k. 58-59

decyzja nr (...) z dnia 23 marca 1999 r. – k. 104

dziennik budowy – k. 105-107

pismo z dnia 6 maja 1999 r. – k. 113

projekt (...) Zespołu Usług (...) z dnia 17 lipca 1998 r. – k. 62 – 63

opisu technicznego zawartego w projekcie budowlanym z czerwca 1998 r. k. 81 – 89

decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 6 lipca 1998 r.
– k. 90-94

kwestionariusza z dnia 16 lipca 1998 r. - k. 95

projektu budowlanego, projektu technicznego przyłączy wodno – kanalizacyjnych z dnia 17 lipca 1998 r. wraz z rzutem przyziemia i rysunkiem Profilu, projektu technicznego zasilania pawilony z lipca 1998 r., opinii z dnia 17 marca 1999 r. i 12 marca 1999 r., pisma z dnia 29 czerwca 1998 r., protokołu odbioru technicznego i przekazania do eksploatacji k. 137 -161

pisma J. B. (2) z dnia 23 kwietnia 1999 r., oświadczenia z dnia 26 kwietnia 1999 r., dziennika budowy i postanowienia z dnia 2 marca 1999 r. – k. 162 - 166

W dniu 15 listopada 2000 r. powódka i jej mąż J. B. (1)zawarli umowę o rozdzielności majątkowej oraz o podział majątku dorobkowego, w ramach którego powódka otrzymała m.in. „obiekt drewniany nietrwale z gruntem związany, posadowiony na części działki gruntu nr (...), położonej w D., obręb Centrum –(...)wydzierżawiony od Gminy Miejskiej D.”. Na tej podstawie w dniu 20 kwietnia 2001 r. sporządzono aneks do umowy dzierżawy, w którym w miejsce dotychczasowego dzierżawcy wpisano powódkę. Powódka w kolejnych latach nie posiadała umowy dzierżawy, lecz użytkowała pawilon w dalszym ciągu, uzyskując od pozwanej zezwolenie na zajęcie pasa drogowego za określoną opłatą. Od 2008 r. strony zawierały na czas określony kolejne umowy dzierżawy gruntu na prowadzenie pawilonu gastronomicznego.

Dowód: akt notarialny z dnia 15.11.2000 r. rep. (...) – k. 114

akt notarialny z dnia 15.11.2000 r. rep (...) – k. 115 - 116

aneks nr (...) z dnia 20.04.2001 r. – k. 117

kserokopie pism powódki oraz decyzji strony pozwanej w sprawie zezwolenia na umieszczenie obiektu handlowego w pasie drogowym k. 171, 177 - 202

kserokopie umów dzierżawy z lat 2008-2012 – k. 7-12, 35-46

kserokopia protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 14.08.2013 r. – k. 32

W czasie obowiązywania kolejnych umów dzierżawy powódka była wzywana do wydania nieruchomości, na jej wnioski umowy te były przedłużane, przy czym warunkiem przedłużenia umowy było wydanie dzierżawionego gruntu w przypadku rozpoczęcia przez Miasto zagospodarowania terenu (...). Jednocześnie zobowiązano powódkę do

wydania nieruchomości w stanie wolnym i nienaruszonym, a przede wszystkim do usunięcia pawilonu posadowionego na gruncie na własny koszt.

Dowód: odpisy pism z dnia 30 września 2009 r., 14 maja 2010 r., 22 września 2010 r., 19

października 2010 r., 1 października 2010 r., protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 1

października 2010 r. – k. 33, 52 – 55, 79

kserokopia pisma powódki z dnia 27 maja 2011 r. – k. 56

kserokopia pisma powódki – k. 77

W 2012 r. strona pozwana nie przedłużyła powódce dzierżawy i nakazała jej usunięcie pawilonu oraz przyłączy do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz energetycznej. Powódka w toku procesu o wydanie w sprawie o sygn. akt I C 254/13 wydała przedmiotową działkę, a dostawcy energii elektrycznej oraz wody i kanalizacji usunęli z niej przyłącza zewnętrzne.

Dowód: kserokopia pisma powódki z dnia 31 sierpnia 2012 r. i 28 września 2012 r. – k. 34,

217 - 219

kserokopie pism strony pozwanej z dnia 7 września 2012 r., 18 września 2012 r. 21 września 2012 r., 3 października 2012 r., 14 grudnia 2012 r. 18 stycznia 2013 r., 5 lutego 2013 r. – k. 47, 49, 50, 51, 78, 118, 120-121

kserokopie pism z dnia 23.05.2013 r., 24 maja 2013 r. – 73-75

pozew o wydanie nieruchomości, pismo procesowe pozwanej z dnia 8 lipca 2013 r., protokół rozprawy z dnia 7 sierpnia 2013 r. - w aktach sprawy I C 254/13

kserokopia protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 14 sierpnia 2013 r. – k. 32

kserokopia pisma (...) S.A. z dnia 26 czerwca 2013 r. – k. 57

kserokopia pisma procesowego E. B. złożonego do sprawy o sygn. I C 254/13 – k. 60

kserokopia pisma powódki z dnia 15 kwietnia 2013 r. oraz pisma strony pozwanej z dnia 15 kwietnia 2013 r. k. 64-65

kserokopie korespondencji prowadzonej między powódką a (...) S.A. oraz pisma strony pozwanej z dnia 24 maja 2013 r. k. 73, 74, 75

kserokopie pisma Burmistrza D. z dnia 18 września 2012 r., pisma powódki z dnia 15 listopada 2012 r., pisma Burmistrza D. z dnia 14 grudnia 2012 r., pisma Burmistrza D. z dnia 25 lutego 2013 r., pisma z Urzędu Miasta D. z dnia 15 kwietnia 2013 r – k. 118 – 121

Pismem z dnia 14 lutego 2013 r. powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty i zaprzestania naliczania opłat za bezumowne korzystanie z gruntu. W uzasadnieniu wskazała, że strony związane były umową najmu gruntu z dnia 29 sierpnia 2011 r., w której zgodnie ustaliły, że przedsiębiorca poczyni konieczne i uzasadnione nakłady na grunt, umożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej. Do głównych inwestycji należało w szczególności doprowadzenie przyłączy wodno – kanalizacyjnych oraz montaż oczyszczalni ścieków, zaś koszt tej inwestycji opiewał na kwotę nie mniejszą niż 57.000 zł.

Dowód: kserokopia projektu zagospodarowania terenu pod budowę przyłączy wodno –

kanalizacyjnych w aktach sprawy I C 254/13, wezwanie do zapłaty z dnia 14

lutego 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 4, kserokopia pomiaru powykonawczego przyłącza energetycznego - k. 5-6

Strona pozwana informowała powódkę, że w umowie dzierżawy z dnia 29 sierpnia 2011 r. zawartej na część działki gruntu nr (...) strony w paragrafie 1 ust. 3 ustaliły, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawca zobowiązany jest do zwrotu gruntu w stanie wolnym i nienaruszonym. Wskazano nadto, że w zakresie ponoszenia nakładów przez dzierżawcę na rzecz, strony nie zawierały żadnej umowy. Gmina, wzywając powódkę do wydania gruntu, zażądała przywrócenia stanu poprzedniego i nie wyraziła zgody na przejście przyłączy na stan Gminy.

Dowód: odpis pisma z dnia 13 listopada 2012 r. oraz z dnia 25 lutego 2013 r. – k. 69, 170

Na dzień 28 listopada 2013 r. grunt dzierżawiony uprzednio przez powódkę, z którego powódka usunęła pawilon gastronomiczny, stanowi niezabudowany skwer wyłożony kostką brukową. Części przyłączy wodno – kanalizacyjnych i energetycznych pozostałe pod dzierżawionym gruntem są zbędne dla Gminy i nie są przez nią wykorzystywane.

Dowód: kserokopia fotografii – k. 48

kserokopia pisma z dnia 14 listopada 2012 r. – k. 169

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się wyłącznie na dowodach z dokumentów, które jednoznacznie świadczyły, że mąż powódki J. B. (1), a następnie powódka dzierżawili od strony pozwanej grunt pod prowadzoną przez nich działalność gospodarczą, posadowione na tym gruncie instalacje elektryczna oraz wodociągowa i kanalizacyjna zostały wykonane w oparciu o pozwolenie na budowę wydane J. B. (1), a nadto o tym, że strona pozwana wzywała powódkę do wydania dzierżawionej nieruchomości w stanie wolnym i nienaruszonym i nie wyraziła zgody na zachowanie poczynionych na tym gruncie przez powódkę nakładów. Pozostałe wnioski dowodowe i twierdzenia stron nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, z tego też względu zostały oddalone.

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie jest zasadne i podlega oddaleniu.

W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostaje fakt, iż nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów cz. dz. nr (...), położona w (...)w D.od 1999 r. pozostawała we władaniu najpierw J. B. (2)– męża powódki, a następnie powódki. Strony regulowały łączący ich stosunek obligacyjny początkowo w drodze umowy dzierżawy, od 2005 r. powódka zajmowała tę część gruntu na podstawie decyzji Burmistrza Miasta D.w sprawie zezwolenia na zajęcie odcinka pasa drogowego oznaczonego jako (...)w celu kontynuacji umieszczenia istniejącego pawilonu gastronomicznego i ogródka konsumpcyjnego, natomiast od 2008 r. podstawą użytkowania spornej nieruchomości były ponownie umowy dzierżawy zawierane przez strony, przy czym ostatnia umowa została zawarta w dniu 29 sierpnia 2011 r. Na mocy tej umowy dzierżawca zobowiązał się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie wolnym i nienaruszonym, a przede wszystkim do usunięcia pawilonu posadowionego na gruncie na własny koszt. Przedmiotowa umowa została zawarta na okres od 1 października 2011 r. do 30 września 2012 r. i po upływie tego okresu strona pozwana, mimo wniosku powódki, nie wyraziła zgody na jej przedłużenie, wzywając powódkę do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym i nienaruszonym. Ostatecznie powódka wydała przedmiotową działkę, a dostawcy energii elektrycznej oraz wody i kanalizacji usunęli z niej przyłącza zewnętrzne. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika również, że powódka poniosła nakłady na uzbrojenie terenu dzierżawionego pod pawilonem i wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej i energetycznej, przy czym zewnętrzne instalacje zostały na żądanie strony pozwanej usunięte, zaś w gruncie pozostały części przyłączy, które nie są wykorzystywane przez stronę pozwaną.

Rozpoznając niniejszą sprawę, Sąd w pierwszej kolejności ocenie poddał podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia. Pozwana Gmina podniosła mianowicie, że w dniu 1 lutego 2012 r. upłynął 10 letni okres od dnia wygaśnięcia umowy dzierżawy z dnia 19 stycznia 1999 r., w którym powódka lub jej były mąż mogliby wnosić

roszczenie o zwrot nakładów w związku z budową pawilonu. Po wygaśnięciu w/w umowy wydawane były – do 31 maja 2008 r. – decyzje na zajęcie pasa drogowego pod pawilonem, który posadowiony był w pasie drogowym, nie obejmowały one natomiast żadnych innych urządzeń. Powyższy zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie. Zgodnie z art. 677 kc w zw. z art. 694 kc roszczenia wydzierżawiającego przeciwko dzierżawcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. W przypadku powódki termin ten należało liczyć od dnia faktycznego zwrotu przedmiotu dzierżawy. Zważywszy, że pozew o wydanie nieruchomości w sprawie o sygn. akt I C 254/13 został wniesiony w dniu 6 marca 2013 r., co oznacza, że do tego czasu powódka nie wydała dzierżawionego gruntu (jego protokolarne przekazanie miało miejsce dopiero w dniu 14 sierpnia 2013 r.), zaś pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 6 listopada 2013 r., to termin wskazany w powołanym przepisie został przez nią zachowany. Nieuzasadniony jest również podnoszony przez stronę pozwaną zarzut braku po stronie powódki legitymacji procesowej. Jak słusznie zauważyła powódka, jej były mąż J. B. (1) przeniósł na nią notarialnie własność pawilonu handlowego, a co za tym idzie, także wszelkie części składowe przedmiotowej nieruchomości, w tym także przyłącza z nią związane i to zarówno ich części naziemne, jak i wewnętrzne.

Przechodząc do meritum sprawy, należy zauważyć, że w myśl przepisu art. 693 § 1 kc, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Art. 694 kc stanowi natomiast, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Jeżeli więc dzierżawca ulepszył dzierżawioną rzecz, wydzierżawiający, 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. Wynika to z art. 676 kc. Wskazany przepis dotyczy nakładów będących tzw. ulepszeniami. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez dzierżawcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wydzierżawiającemu zwiększają jej wartość lub użyteczność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07). Ulepszenie zatem traktować należy jako nakład, ale nie konieczny, a użytkowy. Oznacza to, że wydzierżawiający obowiązany jest zwrócić te nakłady, które zwiększają wartość gruntu w chwili wygaśnięcia umowy dzierżawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1988 r., I CR 159/88, LEX nr 78222). W orzecznictwie wskazuje się także, iż o tym, za które ulepszenia dzierżawca może domagać się zapłaty po zakończeniu dzierżawy, decyduje to, czy są one korzystne dla wydzierżawiającego, zwykle właściciela nieruchomości (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 12.10.2007 r., sygn. akt I ACa 741/07, opublik. w R. z 2007 r., nr 10, poz.175). Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy, Sąd stanął na stanowisku, że powódka nie wykazała w żaden sposób, by poczynione przez nią nakłady miały charakter nakładów ulepszących. Zgłoszony przez nią dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa miał zostać przeprowadzony na okoliczność wyceny tych nakładów, nie zaś wykazania charakteru spornych nakładów, dlatego Sąd wniosek ten oddalił, uznając, że okoliczność mająca być stwierdzona tym dowodem, w świetle również poniższych uwag, nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jakkolwiek przy tym strona pozwana początkowo wyrażała wolę rozliczenia ewentualnych niezamortyzowanych nakładów poniesionych przez powódkę na uzbrojenie terenu pod pawilonem, jednakże pismem z dnia 13 listopada 2012 r. odstąpiła od podjęcia negocjacji w tym zakresie, wskazując, że powódka nie przedłożyła żadnych dokumentów potwierdzających poniesione wydatki, nie wyraziła również zgody na udostępnienie dokumentacji projektowej osobie uprawnionej z ramienia Urzędu Miasta do oszacowania kosztów poniesionych na uzbrojenie (k. 170). Ponadto, po zasięgnięciu opinii w sprawie przydatności przejęcia sieci doprowadzonych do pawilonu gastronomicznego prowadzonego przez powódkę, strona pozwana stwierdziła, że wykonane przyłącza są dla Gminy zbędne. Również w piśmie procesowym z dnia 12 lutego 2014 r. strona pozwana podniosła, że nawet jeśli w gruncie pozostały nieczynne części przyłączy wodno – kanalizacyjnych i energetycznych, to nie będą one wykorzystywane przez Gminę, bowiem pozwana nie planuje w tym miejscu żadnych inwestycji. Twierdzenia te znajdują potwierdzenie w zebranym w sprawie materiale dowodowym, z którego wynika, że sporne przyłącza istotnie nie są przez Gminę w żaden sposób wykorzystywane, zwłaszcza że teren (...), dzierżawiony uprzednio przez powódkę, stanowi niezabudowany skwer wyłożony kostką brukową (k. 48).

Niezależnie od powyższego, nawet gdyby przyjąć, że poniesione przez powódkę nakłady miały charakter użyteczny, to, w ocenie Sądu, brak było podstaw do uwzględnienia żądania powódki. Jak już wskazano wyżej, zgodnie z art. 676 kc w zw. z art. 694 kc, jeżeli dzierżawca ulepszył rzecz dzierżawioną, wydzierżawiający, 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. Niniejszy przepis ma kluczowe znaczenie w kwestii rozliczenia nakładów poniesionych przez dzierżawcę na rzecz wydzierżawiającego. Ma on zastosowanie tylko i wyłącznie wtedy, gdy umowa między stronami w żaden sposób nie reguluje rozliczenia nakładów ulepszających. Ma zatem charakter dyspozycyjny, pozostawiając w tym zakresie stronom umowy swobodę. W związku z tym, dzierżawca z wydzierżawiającym mogą w umowie uregulować skutki ulepszeń na dzierżawiony grunt dowolnie, według swojej woli i uznania. Dopiero w przypadku braku takiego zapisu w umowie, znajdzie zastosowanie przepis art. 676 kc. Dokonując analizy treści umowy z dnia 29 sierpnia 2011 r. łączącej strony, należy stwierdzić, iż w tej umowie strony nie uzgodniły zasad rozliczania nakładów po zakończeniu dzierżawy. Takie zapisy zawierały wprawdzie poprzednie umowy, np. umowa z dnia 5 czerwca 2008 r. (k. 35) i z dnia 5 stycznia 2010 r. (k.38), w których strony uzgodniły, że wydzierżawiający nie jest zobowiązany do zwrotu nakładów poczynionych przez dzierżawcę na budowę pawilonu i realizację ogródka, jednakże podstawę ustaleń w niniejszej sprawie stanowi ostatnia zawarta przez strony umowa dzierżawy, tj. umowa z dnia 29 sierpnia 2011 r., ta zaś takich postanowień nie zawierała. W tych okolicznościach do oceny żądania powódki będzie miał zastosowanie powołany wyżej przepis art. 676 kc.

Wprawdzie w kolejnych umowach, w tym również w umowie z dnia 29 sierpnia 2011 r., zawarto postanowienie, że „po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy dzierżawca zobowiązuje się zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie wolnym i nienaruszonym”, to jednak, jak słusznie podniosła powódka, nie w każdym wypadku, w związku ze zmieniającymi się warunkami (np. społeczno-gospodarczymi) będzie możliwe zachowanie przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, które występowało w dacie rozpoczęcia dzierżawy. Na sposób korzystania z przedmiotu dzierżawy mogą mieć istotny wpływ regulacje dotyczące planowania przestrzennego, tak jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Nie ulega bowiem wątpliwości, że prowadzenie pawilonu gastronomicznego wiązało się z wykonaniem przyłączy wodno – kanalizacyjnych i przyłącza energetycznego. Za oddaleniem powództwa przemawiało jednak nie to, że strony zastrzegły w umowie, iż po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy dzierżawy dzierżawca zobowiązany był zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie wolnym i nienaruszonym, lecz fakt, że strona pozwana po zakończeniu umowy nie wyrażała woli zatrzymania nakładów poniesionych przez powódkę – kategorycznie domagała się wydania nieruchomości w stanie wolnym i manifestowała brak chęci zatrzymania ulepszeń za zapłatą ich ceny, co wykazała w wezwaniach do wydania nieruchomości oraz w postępowaniu prowadzonym w sprawie o sygn. akt I C 254/13. W piśmie z dnia 25 lutego 2013 r. pozwana Gmina, wzywając powódkę do wydania gruntu, zażądała przywrócenia stanu poprzedniego i nie wyraziła zgody na przejęcie przyłączy na stan Gminy. Również w piśmie procesowym z dnia 8 lipca 2013 r., złożonym w sprawie I C 254/13 E. B. wskazała, że między stronami toczy się konflikt na tle usunięcia przyłączy wodno – kanalizacyjnych oraz energetycznych z przedmiotowej działki, a Gmina domaga się od niej usunięcia przyłączy. Nie jest też prawdziwe twierdzenie powódki, że decyzja Gminy o zakończeniu istniejącego między stronami stosunku dzierżawy, była dla powódki zaskoczeniem. Już w piśmie z dnia 19 października 2010 r. (k. 55) Gmina informowała powódkę, że warunkiem przedłużenia uprzednio zawieranych umów jest złożenie przez powódkę oświadczenia, że działalność w obiekcie zostanie zakończona, jeżeli miasto rozpocznie zagospodarowanie (...). Należy również zauważyć, że w piśmie procesowym z dnia 26 lutego 2014 r. powódka przyznała, że była zobowiązana po zakończeniu umowy dzierżawy wydać przedmiot umowy w stanie nienaruszonym i wolnym, podniosła jednak, że zgodnie z art. 676 kc strona pozwana powinna wprost żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez dzierżawcę, jeśli zaś tego nie uczyniła, w sposób dorozumiany zatrzymała ulepszenia znajdujące się na wcześniej dzierżawionej nieruchomości i dlatego powinna za nie powódce zapłacić. Takie jej stanowisko nie znajduje uzasadnienia w świetle poczynionych wyżej rozważań. Wbrew twierdzeniom powódki, strona powodowa w piśmie z dnia 23 lutego 2013 r. (k. 122) uczyniła zadość powyższemu obowiązkowi, wzywając bowiem do wydania nieruchomości wyraźnie zażądała przywrócenia stanu poprzedniego i nie wyraziła zgody na przejęcie przyłączy na stan Gminy.

W tym stanie rzeczy, Sąd stanął na stanowisku, że żądanie powódki zwrotu wartości nakładów poczynionych na dzierżawiony przez nią od strony pozwanej grunt nie zasługuje na uwzględnienie i powództwo oddalił, o czym orzekł

jak w pkt. I wyroku. Nie ulega przy tym wątpliwości, że w obecnym stanie odzyskanie przez powódkę poczynionych nakładów nie jest możliwe, teren (...) w części dzierżawionej uprzednio przez powódkę wyłożony jest bowiem kostką brukową, co stanowi przeszkodę do usunięcia spornych instalacji. Jeśli natomiast, w ocenie powódki, pozostawione pod powierzchnią gruntu części instalacji wodno – kanalizacyjnej i energetycznej zwiększają wartość nieruchomości, będącej własnością pozwanej Gminy, może ona wystąpić ze stosownym roszczeniem, jednakże jego podstawą, w świetle powyższych rozważań, nie mogą być przepisy art. 676 kc, regulujące uprawnienie najemcy (dzierżawcy) do żądania poczynionych na rzecz nakładów.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II wyroku w oparciu o przepis art. 102 kpc. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej proces tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 kpc należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i trudnej sytuacji majątkowej. Powódka niewątpliwie znajduje się w ciężkiej sytuacji majątkowej, a ponadto ze względu na stan zdrowia nie może podjąć pracy, aby tę sytuację poprawić. Również charakter sprawy, w szczególności brak możliwości odzyskania poniesionych nakładów na nieruchomość, przemawia, zdaniem Sądu, za zastosowaniem w sprawie przepisu art. 102 kpc, gdyż obciążanie powódki kosztami procesu w tych okolicznościach byłoby niesprawiedliwe.

W pkt. III wyroku Sąd przyznał ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego w Dzierżoniowie na rzecz adwokata E. Z. kwotę 6.642 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu w postępowaniu przed Sądem pierwszej i drugiej instancji, obliczonej od wartości przedmiotu sporu, zgodnie z § 6 pkt 6 i § 13 ust. 1 oraz § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki, bez pouczenia
- 3) kal. dwa tygodnie od doręczenia.

16 grudnia 2014 r.