

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 16 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Hoffa

Protokolant: Starszy sekretarz sądowy Krystyna Wojciechowska-Trawka

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2017 r. w Poznaniu, na rozprawie,

sprawy z powództwa R. O. /PESEL:(...)/

przeciwko Miastu P.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 71.918 zł /siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset osiemnaście złotych/.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Kosztami postępowania obciąża powoda w 64/100 części, a pozwanego w 36/100 części i z tego tytułu nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa /Sądu Okręgowego w Poznaniu/:

1/ od powoda kwotę 7231 zł /siedem tysięcy dwieście trzydzieści jeden złotych/ z zasądzonego roszczenia,

2/ od pozwanego kwotę 4742 zł /cztery tysiące siedemset czterdzieści dwa złote/.

/-/ E. Hoffa

XII C 2244/15/3

## UZASADNIENIE

Powód, działając samodzielnie, wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. na jego rzecz kwoty 50.100 zł /k.19/, następnie domagał się zasądzenia kwoty 85.100 zł /tytułem zwrotu poniesionych na gruncie wydzierżawionym od pozwanego nakładów -k.41/, a reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, zażądał zasądzenia kwoty 200.000 zł wskazując, że roszczenie obejmuje też aktualną równowartość pawilonów, które zakupił, a których posiadania został pozbawiony /k.159/. Nie zgłosił roszczenia o odsetki.

Ponadto wniósł o nieobciążanie go kosztami postępowania i o zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.182/.

Pozwany- Miasto P., wniósł o odrzucenie pozwu, a jako wniosek alternatywny, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych /k.60/. Zgłosił też zarzut przedawnienia /k.61/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 1 maja 1998 r. powód kupił pawilon nr 5 /według innej numeracji 54/ od niejakiego J. W. (1) za kwotę 20.000 zł /k.6- 7- kserokopia umowy/.

Dnia 3 sierpnia 2000 r. kupił pawilon nr 6 /według innej numeracji 56/ od niejakiego J. Ś., działając jako osoba prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) - R. O."/k.3-4- kserokopia umowy/.

Pawilony znajdowały się wówczas na gruncie komunalnym przy ul. (...) w P., na działce nr (...) stanowiącej część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...)

/k.3, 11 i 12 opinii biegłego J. P., oraz k.8 akt/.

Dnia 26 października 2010 r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 153m<sup>2</sup> stanowiącego teren pod pawilonami /117m<sup>2</sup> / i teren bezpośrednio do pawilonów przyległy /k.8- §3 umowy/, a pozwany zaakceptował użytkowanie przez powoda w/w pawilonów handlowych /k.8- §1 umowy, oraz k.12- szkic sytuacyjny/.

Umowa dzierżawy zawarta została na czas oznaczony, czyli do 30 września 2013 r. z zastrzeżeniem jej wygaśnięcia w dniu ewentualnej śmierci dzierżawcy, lub po upływie 3 miesięcy od dnia w którym decyzja o zwrocie nieruchomości na rzecz byłego właściciela, lub jego spadkobierców, stała się ostateczna /k.8-

§2 umowy/.

Zgodnie z §8 umowy dzierżawca zobowiązał się, że bez pisemnej zgody wydzierżawiającego nie będzie wznosić jakichkolwiek obiektów budowlanych, lub urządzeń sprzecznych z jego przeznaczeniem określonym w umowie, ani czynić jakichkolwiek dodatkowych nakładów na dzierżawionym gruncie /k.9- kserokopia umowy/.

Powód nie otrzymał jakiegokolwiek dokumentu w którym pozwany wyraża zgodę na poniesienie nakładów po dniu zawarcia umowy, czyli po dniu

26 października 2010 r. /bezsporne/.

Zgodnie z §11 umowy /k.10/ wydzierżawiający miał prawo zadecydować, że zatrzymuje nakłady dzierżawcy na grunt za spłatą ich równowartości określonej w wycenie uprawnionego rzeczoznawcy wykonanej na koszt dzierżawcy, albo umożliwić dzierżawcy zabranie nakładów. W obu wypadkach decyzja powinna być podjęta na piśmie.

Bezsporne jest, że pawilony pozostały na gruncie do chwili obecnej, a pozwany nie podjął decyzji ani nie wyraził zgody na piśmie o zezwoleniu o zabranii ich przez pozwanego, ani o spłacie ich równowartości.

W maju 2012 r. biegły rzeczoznawca J. W. (2) wydał, na zlecenie pozwanego, opinię na okoliczność wartości nieruchomości co do której toczyło się postępowanie administracyjne o jej zwrot. Wycena obejmowała grunt i nakłady w dacie wydania opinii, a wartość pawilonów posiadanych przez pozwanego biegły określił na kwoty: 49.136,09 zł i 64.771,68 zł /k. 154- fragment opinii wskazujący efekt wyceny nakładów budowlanych z uwzględnieniem amortyzacji- pozycje 3 i 4 tabeli/.

Dnia 22 czerwca 2012 r. Starosta (...) wydał decyzję o zwrocie działki nr (...) spadkobiercom wywłaszczonych właścicieli /k.63- 70- kserokopia decyzji z jej uzasadnieniem/.

Z treści uzasadnienia wynika, min., że pawilony posadowione na gruncie dzierżawionym przez powoda zostały legalnie wybudowane przez jego poprzedników prawnych /k.65/.

Dnia 20 listopada 2012 r. Wojewoda (...) wydał decyzję utrzymującą w mocy wyżej opisana decyzję Starosty (...) /k.71- 76- kserokopia decyzji z jej uzasadnieniem/.

W decyzji tej wskazał, że Miasto P., ze względu na otrzymane odszkodowanie obejmujące równowartość gruntu i nakładów na gruncie, powinno rozliczyć się z dzierżawcami działek, którzy w przeszłości dokonali nakładów na zwróconą nieruchomości /k. 76/.

Ponieważ w/w decyzja Wojewody (...) stała się ostateczna od dnia 20 listopada 2012 r. umowa dzierżawy zawarta między stronami wygasła po upływie 3 miesięcy, czyli z dniem 20 lutego 2013 r. /k.8- §2 umowy/.

Powód przekazał pawilony w użytkowanie swojej żonie E. O. i mężczyźnie o nazwisku D., a w czerwcu 2014 r. osoby, które przejęły nieruchomość od pozwanego zawarły umowy dzierżawy z w/w użytkownikami.

k. 108- zeznania powoda/.Wówczas powód definitywnie utracił możliwość korzystania z nakładów.

W II kwartale 2014 r. wartość pawilonu nr 5 wynosiła 42.586,26 zł netto, a wartość pawilonu nr 6 wynosiła 29.331,82 zł netto, łącznie 71.918,08 zł, a w zaokrągleniu 71.918 zł /k.39 i 40- opinia biegłego J. P./.

Między stronami toczy się przed Sądem Rejonowym Poznań- Stare Miasto w Poznaniu postępowanie z odwrotnego rubrum w którym Miasto P. żąda od R. O. kwoty 11.367,91 zł tytułem zaległego czynszu najmu, a R. O. zgłosił zarzut potrącenia kwoty 35.000 zł z odsetkami wskazując, że jest to cena kupna pawilonów . Sprawa ma obecnie sygnaturę

VII C 807/15/1, a poprzednio, na etapie postępowania upominawczego, miała sygnaturę VII Nc 292/15/1 /bezsporne, też k. 218- 221- kserokopia pozwu, k.78- 91- kserokopia sprzeciwu z załącznikami/.

Postępowanie jest obecnie zawieszona /k.224- postanowienie z dnia 11 stycznia 2016 r./,

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie wyżej opisanych dokumentów, których autentyczności strony nie kwestionowały mimo, że wywodziły z ich treści różne oceny i skutki prawne.

Sąd oddalił wnioski powoda o dowody z zeznań świadków E. O., R. D. i E. K. /k.107 – wniosek dowodowy i postanowienie o oddaleniu/, bowiem bezsporne było, że powód nie posiada faktur, ani innych pisemnych dowodów potwierdzających rodzaj i zakres poniesionych przez siebie, lub swych poprzedników prawnych nakładów, a pozwany nie twierdził, aby jakiegokolwiek nakłady poniósł.

Wobec konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego zeznania w/w świadków były zbędne, a ich przesłuchania skutkowałyby niepotrzebnym przedłużeniem postępowania.

Opinię biegłego J. P. z kwietnia 2017 r. /plik zszyty czarnym „grzbietem”/ sąd ocenił jako wysoce przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy.

Opinia wyczerpująco odpowiada na pytania zawarte w tezie dowodowej, jest konkretna, pozbawiona wewnętrznych sprzeczności, a także dokładna i wnikliwa.

Stanowi wartościowy materiał dowodowy, a strony jej nie kwestionowały.

Zeznaniom powoda /k.108- 109/ powołującego się na „kalkulację kosztów nakładów” bez daty /k.19/ sąd dał wiarę wyłącznie w takiej części w jakiej były zgodne z pozostałym materiałem dowodowym przyjętym za podstawę ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

Art. 677 k.c. w związku z art. 694 k.c. nie znajduje zastosowania, bowiem w dacie przejęcia w posiadanie działki z pawilonami przez osoby wskazane w wyżej opisanych decyzjach administracyjnych pozwany nie był już właścicielem gruntu i nigdy nie nastąpił „zwrot rzeczy” pozwanemu przez powoda w rozumieniu art. 677 k.c. Roszczenie powoda o zwrot nakładów nie uległo więc przedawnieniu.

Artykuły 224 do 226 k.c. również nie znajdują zastosowania, ponieważ powód w stosunku do pozwanego nigdy nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Powodowi, jako byłemu dzierżawcy należy się natomiast, na podstawie art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. kwota odpowiadająca równowartości nakładów zwiększających wartość nieruchomości, a poniesionych, lub nabytych przez niego przed dniem zawarcia umowy dzierżawy, czyli przed 26 października 2010 r. Powód nie uzyskał od pozwanego pisemnej zgody na dokonanie jakichkolwiek nakładów w okresie obowiązywania umowy dzierżawy, lub później, a taka zgoda była warunkiem ewentualnego zwrotu równowartości nakładów dokonanych po 26 października 2010 r.

Nabyte przez niego, a następnie naprawiane, lub modernizowane pawilony niewątpliwie zwiększały wartość nieruchomości stanowiącej mienie komunalne, następnie zwróconej spadkobiercom wyłączonej współwłaścicieli.

Cena nabycia pawilonów, czyli 35.000 zł, zgłoszona przez powoda do potrącenia w sprawie VII C 807/15/1 Sądu Rejonowego Poznań- Stare Miasto w Poznaniu nie jest tożsama z rozpoznawanym w sprawie niniejszej roszczeniem o zwrot nakładów /ulepszeń/.

Pozwany nie brał udziału w ustalaniu cen nabycia pawilonów, nie miał wpływu na wysokość tych cen kupna. Nie był stroną umów kupna sprzedaży w których te ceny ustalono wobec czego bezskuteczność zarzutu potrącenia jest oczywista.

Brak jest, w tym stanie rzeczy, podstawy prawnej do odrzucenia pozwu.

Dnia 20 lutego 2013 r. wygasła umowa dzierżawy, osoby prawne wskazane w decyzjach administracyjnych przejęły zwróconą im nieruchomość w 2013 r., lub w 2014 r., natomiast powód definitywnie utracił pawilony w czerwcu 2014 r.

Wartość pawilonu nr 5 wynosiła wówczas 42.586,26 zł netto, a wartość pawilonu nr 6 wynosiła 29.331,82 zł netto, łącznie 71.918,08 zł, a w zaokrągleniu 71.918 zł.

Biegły nie wliczył do wartości tzw. nakładów zewnętrznych /k.38 opinii- opis/, bowiem wybrukowanie (...) terenu przed pawilonami nie zwiększało wartości rynkowej pawilonów, a biegły nie potwierdził wykonania robót kanalizacyjnych.

Wartość pawilonów została określona z uwzględnieniem amortyzacji i przy wliczeniu rzeczywiście wykonanych nakładów i prac remontowych zwiększających wartość pawilonów /k.35- 37 i 40- 42- opinia biegłego J. P./.

Ponieważ powód nie przedstawił ani jednego odpisu rachunku VAT sąd uznał, że podatku takiego nie zapłacił i brak jest podstaw, aby obciążać pozwanego obowiązkiem zwrotu wartości brutto.

Przyjął więc wartość netto nakładów, czyli kwoty wyżej wskazane /k.40 opinii biegłego/ jako wartość należnego świadczenia określonego na tyle dokładnie na ile było to możliwe w sytuacji braku wycen pawilonów w okresie kupna każdego z nich, oraz braku rachunków za dokonane prace remontowe i modernizacyjne poniesione przed zawarciem umowy dzierżawy, a zwiększające wartość pawilonów.

Podstawą prawną wyroku w jego punkcie I jest art. 679§1 k.c. w związku z art. 694 k.c.

W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić jako bezpodstawne z przyczyn wyżej wskazanych.

Koszty sądowe stanowią sumę opłaty od ostatecznego żądania pozwu wynoszącej 10.000 zł i wynagrodzenie biegłego J. P. w kwocie 5972,78 zł /k.245 i k.258- 264- postanowienie o przyznaniu wynagrodzenia i likwidacja kosztów/, łącznie 15.972,78 zł, w zaokrągleniu 15.973 zł.

Koszty zastępstw procesowych stron wynoszą 7200 zł /3600x2/.

Łącznie koszty postępowania wynoszą 23.173 zł /15.973+7200/.

Powód przegrał sprawę w 64%, a pozwany- w 36% z czego wynika, że powód powinien zapłacić 14.831 zł /23173x0,64/, a pozwany 8342 zł /23173x0,36/.

Powód uiścił zaliczkę w kwocie 4000 zł /k.212- dowód wpłaty/ i poniósł koszty zastępstwa adwokackiego w kwocie 3600 zł, łącznie 7600 zł.

Pozwany poniósł wyłącznie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł.

Ponieważ jest oczywiste, że sytuacja materialna powoda wykluczy zapłacenie przez niego kosztów sądowych w kwocie 7231 zł /14.831-7600/ co wynika ze złożonego oświadczenia o sytuacji rodzinnej, majątku i dochodach /k.184- 187/ sąd nakazał ściągnąć od niego tę kwotę na rzecz Skarbu Państwa z zasądzzonego roszczenia.

Od pozwanego nakazano ściągnąć kwotę 4742 zł stanowiącą różnicę między kwotą obciążających go kosztów postępowania /8342 zł/, a poniesionymi kosztami zastępstwa procesowego /3600 zł/.

Podstawą prawną orzeczenia o kosztach postępowania jest art. 100 k.p.c.

/-/ E. Hoffa