

Sygnatura akt XIII C 697/13/4

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 7 kwietnia 2016 r.**

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Ośrodek (...) w L. XIII Wydział Cywilny z siedzibą w L. w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Małgorzata Ławecka-Skóra**

**Protokolant: sekr. sąd. Magdalena Mądry**

**po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2016 r. w L.**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa A. C.**

**przeciwko (...) S.A. Oddział Gospodarowania (...) w P.**

**- o zapłatę**

1. Powództwo oddala.
2. Kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.
3. Zasądza od Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Poznaniu na rzecz adwokata A. M. kwotę 4428 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.
4. Nie obciąża powódki kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez pozwanego.

SSO Małgorzata Ławecka-Skóra

Sygn. akt XIII C 697/13/4

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 14 lipca 2013 r. powódka A. C. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. Oddział Gospodarowania (...) z siedzibą w W. kwoty 200 000 zł. W piśmie z dnia 30 lipca 2014 r. pełnomocnik powódki ustanowiony dla niej z urzędu adwokat A. wniósł o zasądzenie od Skarbu Państwa na jego rzecz zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 19 lutego 2014 r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 kwietnia 2003 r. powódka A. C. zawarła z pozwanym (...) S.A. z siedzibą w W. umowę najmu gruntu o powierzchni 2088 m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki (...) ark. mapy 18 obręb G. Miasto. Nieruchomość ta położona jest na stacji G.. Powódka najęła grunt w celu prowadzenia na nim działalności gospodarczej. Umowa była zwrta na czas oznaczony do dnia 30 kwietnia 2008 r. Zgodnie z § 9 umowy "Wszystkie trwałe zmiany i naniesienia dokonane przez Najemcę za zgoda Wynajmującego na gruncie objętym najmem po rozwiązaniu umowy zostaną zdemontowane przez

najemcę na jego koszt, a teren przywrócony do stanu poprzedniego albo przejdą na własność (...) za stosowanym wynagrodzeniem na rzecz Najemcy, wg cen obowiązujących w dniu rozwiązania umowy i wyboru Wynajmującego.”

Następnie dnia 17 czerwca 2008 r. powódka zawarła z pozwanym kolejną umowę najmu, która także została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 maja 2008 r. do dnia 30 kwietnia 2013 r. Na podstawie tej umowy powódka najęła od pozwanego grunt o powierzchni 4720 m<sup>2</sup> znajdujący się w G., obejmujący działkę nr (...) oraz część działki (...) ark. mapy 18 obręb G. Miasto. Zgodnie z § 15 ust 2 tej umowy „nakłady poniesione przez najemcę bez pisemnej zgody i zobowiązania się do ich zwrotu przez wynajmującego nie podlegają zwrotowi. Kwestię zwrotu nakładów reguluje również § 17 ust 1 umowy według, którego „najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów w następujących przypadkach:

- a) w sytuacji, o której mowa w § 15 ust 2 umowy,
- b) gdy umowa uległa rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie najemcy,
- c) po upływie okresu na jaki umowa została zawarta.

W § 17 ust 2 wskazano, że w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust 2 najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów. Nakłady te nieodpłatnie przechodzą na własność wynajmującego.

Aneksem nr (...) do § 15 dodano ust. 3 który otrzymał brzmienie: „Nakłady poniesione na przedmiocie najmu w przypadku jego sprzedaży przed terminem trwania umowy uzgodnione i potwierdzone przez wynajmującego zostaną rozliczone w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego.”

Zgodnie z § 10 ustęp 1 podpunkt b bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności. umowy z dnia 17 czerwca 2008 r. wynajmujący miał prawo do rozwiązania umowy

Umowa z dnia 17 czerwca 2008 r. została rozwiązana przez pozwanego oświadczeniem woli z dnia 27 stycznia 2011 r. z dniem 28 lutego 2011 r. Przyczyną rozwiązania umowy było zadłużenie powódki z tytułu czynszu, które na dzień 27 stycznia 2011 r. wynosiło 25 123,33 zł bez odsetek. \

W piśmie z dnia 5 sierpnia 2003 r. pozwany wyraził wstępną zgodę na lokalizację budynku biurowo – garażowego na dz. 1676/15 w G.. W piśmie wyżej wymienionym pozwany wskazał, że ostateczną opinię w sprawie wyda po przedstawieniu pełnego projektu budowlanego spełniającego warunki zawarte w protokole z dnia 8 maja 2003 r. Powódka nie wykazała w procesie, że dokumenty wymienione wyżej doręczyła pozwanemu. pozwany zaś twierdzi, że ich nigdy nie otrzymał.

Powódka wybudowała budynek administracyjno – garażowy na podstawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę z dnia 12 sierpnia 2003 r. na działce o numerze ewid. gruntu (...). Powódka wydzieliła tę działkę i stanowi ona część najmowanej nieruchomości. W piśmie z dnia 6 października 2003 r. pozwany zaopiniował bez zastrzeżeń przedstawiony mu projekt techniczny budowy budynku administracyjno – garażowego na działce (...) przy ul (...) w G.. Po zakończeniu umowy z dnia 17 kwietnia 2003 r. strony nie podjęły żadnych decyzji w sprawie nakładów. Powódka dalej korzystała z wybudowanego przez siebie budynku, nie występowała o zapłatę za nakłady a pozwany nie zwracał się do powódki o usunięcie nakładów. Pozwany nie odebrał od powódki najmowanej nieruchomości po zakończeniu pierwszej umowy, a przed rozpoczęciem bytu pranego drugiej umowy.

Pozwany odmówił powódce wypłaty jakiegokolwiek sumy pieniężnej za nakłady poczynione na jego nieruchomości. W piśmie z dnia 27 stycznia 2011 r. pozwany wezwał powódkę do wydania mu przedmiotu najmu po uprzednim uporządkowaniu i usunięciu nakładów na koszt powódki. Pozwany wskazał termin odbioru przedmiotu najmu na dzień 28 lutego 2011 r. W piśmie z dnia 4 maja 2011 r. pozwany wezwał powódkę do wydania mu przedmiotu najmu po uprzednim uporządkowaniu i usunięciu nakładów. Pozwany wskazał termin odbioru przedmiotu najmu na dzień

31 maja 2011 r. Pozwany podjął dwie próby odebrania nieruchomości od powódki. Było to w dniach 1 marca 2011 r. i 31 maja 2011 r. powódka nie zwróciła przedmiotu najmu pozwanemu. Powódka przesłuchiwana w charakterze strony w dniu 18 maja 2015 r. podała, że ma nieruchomość w swoim władaniu.

Dowód: - umowa z 17.04.2013 r. k. 61 - 62

- umowa (...).06.2008 r. k. 63 – 67,,

- aneks nr (...) k. 68,

- pismo z dnia 27.01.2011 r. k. 56,

- notatka z dnia 31.05.2011 r. k. 59,

- notatka z dnia 1.03.2011 r. k. 60,

- fragment decyzji Nr (...) k. 95,

- pismo z dnia 5.08.2003 r. k. 98,

- ustalenie możliwości i warunków budowy budynku biurowo –  
garażowego na działce (...) arkusz mapy 18 obręb G. k. 100

- 101,

- pismo z dnia 4.05.2011 r. k. 55,

- pismo z dnia 27.01.2011 r. k. 56,

- pismo z dnia 6.10.2013 r. k. 202,

- zeznania powódki k. 159 - 161,

- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20.08.2010 r.

k. 47,

- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13.09.2011 r.

k. 49,

- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 21.11.2011 r.

k. 51,

- nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 1.09.2011 r.

k. 53.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dał wiarę zeznaniom powódki albowiem zeznania te są logiczne i spójne oraz korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Dowody z dokumentów Sąd obdarzył walorem wiarygodności, albowiem zostały sporządzone w przepisanej formie, przez podmioty uprawnione i nie budziły wątpliwości, co do swojej prawdziwości, nie były też kwestionowane przez strony postępowania.

Zdaniem sądu roszczenie powódki jest niezasadne. Powódka zawarła dwie umowy najmu i obie zawierają postanowienia dotyczące rozliczenia nakładów. W pierwszej umowie zawarte było postanowienie, iż to wynajmujący czyli pozwany zadecyduje, czy zażąda przywrócenia stanu poprzedniego, czy też zachowa nakłady i zapłaci za nie według cen obowiązujących w dniu rozwiązania umowy. Po zakończeniu pierwszej umowy pozwany nie złożył powódce oświadczenia woli w sprawie nakładów, co zdaniem sądu oznacza, że obie strony godziły się, że nakłady nadal będą istnieć, powódka będzie z nich korzystać. Zgoda pozwanego na taki stan rzeczy nie została wyrażona w drugiej umowie, ale na pewno jest dorozumiana, gdyż powódka nie wystąpiła przeciwko pozwanemu z żadnymi roszczeniami, a pozwany nie wzywał powódki do usunięcia nakładów. Zatem zdaniem sądu strony zadecydowały o rozliczeniu nakładów na nowych warunkach zawartych drugiej umowie z dnia 17 czerwca 2008 r. Na podstawie tej umowy powódka najęła od pozwanego grunt o powierzchni 4720 m<sup>2</sup> znajdujący się w G., obejmujący działkę nr (...) oraz część działki (...) ark. mapy 18 obręb G. Miasto. Wówczas była już wydzielona działka o numerze (...). Umowa jednak nie uwzględnia dokonanego podziału geodezyjnego. W procesie nie wykazano, że pozwany wiedział o dokonanym podziale. Zgodnie z § 15 ust 2 umowy z dnia 17 czerwca 2008 r. „nakłady poniesione przez najemcę bez pisemnej zgody i zobowiązania się do ich zwrotu przez wynajmującego nie podlegają zwrotowi. Kwestię zwrotu nakładów reguluje również § 17 ust 1 umowy według, którego „najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów w następujących przypadkach:

- a) w sytuacji, o której mowa w § 15 ust 2 umowy,
- b) gdy umowa uległa rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie najemcy,
- c) po upływie okresu na jaki umowa została zawarta.

W § 17 ust 2 wskazano, że w przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust 2 najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów. Nakłady te nieodpłatnie przechodzą na własność wynajmującego. Rozwiązanie umowy z dnia 17 czerwca 2008 r. nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powódki, gdyż nie płaciła ona czynszu i w chwili, gdy pozwany złożył jej oświadczenie o rozwiązaniu umowy jej zadłużenie z tytułu czynszu wynosiło 25 123,33 zł bez odsetek. Zatem dla powódki ma zastosowanie postanowienie zawarte w § 17 ust 2 umowy z dnia 17 czerwca 2008 r. Takie postanowienie umowy jest podstawą prawną do oddalenia powództwa gdyż wynika z niego jednoznacznie, że gdy spełniona zostanie jedna z przesłanek wymienionych w podpunktach a, b lub c § 17 ust 1 najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów, które nieodpłatnie stają się własnością wynajmującego. Rozwiązanie umowy z dnia 17 czerwca 2008 r. nastąpiło z dniem 28 lutego 2011 r. tego dnia już był wydany przeciwko powódce nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 sierpnia 2010 r. zatem już co najmniej od tego dnia powódka powinna liczyć się z tym, że pozwany może rozwiązać umowę najmu z powodu niepłacenia przez powódkę czynszu. Wówczas zadłużenie było jeszcze nieduże wynosiło 5 030,04 zł. Zatem powódka prowadząca działalność gospodarczą winna dążyć do spełnienia swego świadczenia, by zatrzymać roszczenie o zwrot nakładów i nie doprowadzać do powstania skutku z § 17 ust 2. Stosując postanowienia § 17 umowy z dnia 17 czerwca 2008 r. sąd oddalił powództwo dochodząc do wniosku, że postanowienia umowy nie pozwalają na udzielenie powódce ochrony prawnej, gdyż umowa została rozwiązana z powodu powstania zadłużenia powódki wobec pozwanego z tytułu czynszu.

Powódka była reprezentowana w procesie przez adwokata z urzędu. Adwokat A. M. złożył wniosek o zasądzenie na jego rzecz od Skarbu Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu, gdyż koszty tej pomocy nie zostały poniesione przez powódkę w żadnej części. W punkcie 3 wyroku na podstawie § 19 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 (t. j. Dz. U. z 2013 poz. 461 z późniejszymi zmianami) sąd zasądził od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu na rzecz adwokata A. M. kwotę (...) z tytułu kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu. Stawka kosztów zastępstwa adwokackiego z wskazanego wyżej rozporządzenia w § 6 pkt 6 wynosi 3600 zł plus 23% podatku VAT daje razem należne adwokatowi z urzędu wynagrodzenie w kwocie 4438 zł.

Na podstawie art. 102 k.p.c. sąd nie obciążył powódki kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez pozwanego. Pozwany jest podmiotem gospodarczym o znaczącym potencjale ekonomicznym. Monopolistą na rynku przewozów kolejowych. Powódka zaś choruje, utrzymuje się z niewielkiej renty. Nie ma żadnego majątku. Ma duże zadłużenie wobec pozwanego, który prowadzi przeciwko niej egzekucję. Zatem sąd doszedł do przekonania, że po stronie powódki występują szczególne okoliczności, które uzasadniają nieobciążanie powódki kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez pozwanego.

L., dnia 25 kwietnia 2016 r. SSO Małgorzata Ławecka - Skóra