

Sygn. akt. I C 759/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego (del. do SO) Piotr Czernski

Protokolant: Rafał Marczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 grudnia 2014 roku w L.

sprawy z powództwa S. F.

przeciwko Gminie L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Gminy L. na rzecz powódki S. F. kwotę 138.000,00 zł (sto trzydzieści osiem tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi:

- 1) od kwoty 111.668,00 zł (sto jedenaście tysięcy sześćset sześćdziesiąt osiem złotych) od dnia 20 września 2013 roku do dnia zapłaty;
- 2) od kwoty 18.332,00 zł (osiemnaście tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote) od dnia 5 lipca 2014 r. do dnia zapłaty;
- 3) od kwoty 8.000,00 zł (osiem tysięcy złotych) od dnia 18 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej Gminy L. na rzecz powódki S. F. kwotę 5.170,82 zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt złotych i osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanej Gminy L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 6.900,00 zł (sześć tysięcy dziewięćset złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 759/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 lipca 2013 roku, skierowanym przeciwko pozwanej Gminie L., powódka S. F. domagała się o zasądzenia od pozwanej Gminy L. na swoją rzecz kwoty 111.668,00 zł z ustawowymi odsetkami od 30 kwietnia 2013 r. tytułem zwrotu wartości nakładów położoną w L. przy ul. (...), stanowiącą własność Gminy L. oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wyjaśniono między innymi, że w dniu 9 czerwca 1993 r. powódka zawarła z Państwowym Domem Dziecka (jako zarządcą) zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul (...) umowę dzierżawy „zachodniego fragmentu podcienia o pow. 33m² w budynku (...) w celu dokonania cukiernio-lodziarnię "- lokal użytkowy.

Mając na uwadze konieczność poniesienia znacznych kosztów wybudowanie lokalu, zostały wprowadzone do umowy specjalne uregulowania dotyczące rozliczenia nakładów poniesionych na „adaptację” przedmiotu dzierżawy to jest, że wydierżawiający Gmina L. (zarządca Dom Dziecka jako jednostka organizacyjna Gminy nie posiada osobowości prawnej), nie ma obowiązku zwrotu nakładów poniesionych przez dzierżawcę tylko w dwóch wypadkach:

- gdy umowa wygaśnie na skutek jej wypowiedzenia przez dzierżawcę;
- gdy umowa zostanie rozwiązana z przyczyn leżących po stronie dzierżawcy - w trybie natychmiastowym.

Realizując określony w umowie cel, powódka wybudowała własnym staraniem i kosztem lokal użytkowy przeznaczony na działalność gospodarczą akceptowaną przez wydierżawiającego.

W trakcie trwania umowy Rada Gminy L. podjęła uchwałę o sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy L., z pierwszeństwem ich nabycia przez najemców i dzierżawców.

Powódka zwróciła się do Urzędu Miasta L. o wykup przedmiotowego lokalu dołączając zaświadczenie z Wydziału Architektury, że lokal spełnia warunki do ustanowienia odrębnej własności lokalowej.

Powódka otrzymała odpowiedź negatywną z wyjaśnieniem, że umowa dzierżawy dotyczy fragmentu budynku, nie zaś lokalu i wobec tego uchwała nie ma zastosowania do jej sytuacji prawnej. W dniu 31 sierpnia 2009 r. powódka otrzymała informację z Urzędu Miasta L., iż od 1 września 2009 r. nieruchomością przy ul. (...) będzie „władalo” Centrum (...) w L.. Ten fakt spowodował wygaśnięcie dotychczasowego zarządu P.D.D., co było równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy, użyczenia dot. tej nieruchomości - w konsekwencji skutkowało rozwiązaniem tychże umów z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia (art. 46 ust. 3 i n. ustawy o gospodarce nieruchomościami). Powódka została wezwana do prawnego uregulowania statusu zajmowanych pomieszczeń. Do zawarcia nowej umowy dzierżawy między powódką a zarządzającym Centrum (...) (jednostką organizacyjną nie mającą zdolności prawnej) nie doszło na skutek braku porozumienia, co do istotnych elementów proponowanej wersji tejże umowy, tj. zmiany okresu zawarcia umowy, jak też rozliczenia nakładów poniesionych na lokal oraz sposobu waloryzacji czynszu.

Pismem z dnia 30 listopada 2009 r. Urząd Miasta L. zażądał od powódki dokumentów potwierdzających legalność istniejącego na nieruchomości „obiekту” przez nią wybudowanego. W odpowiedzi powódka przesłała 3 dokumenty w tym piśmie wymienionym, iż uzyskałam zgodę na inwestycję „obiekту” w 1992 r., decyzję Prezydenta orzekającą o pozwoleniu na zabudowę z 1993 r., pozytywne uzgodnienie dokumentacji projektowej - protokół nr (...).

Z uwagi na fakt, że nadal Urząd Miasta L. nie podejmował żadnej decyzji odnośnie wniosku powódki – złożyła ona skargę do Prezydenta i w październiku 2011 r. otrzymała odpowiedź, że Gmina podtrzymując stanowisko w zakresie odmowy sprzedaży lokalu wyjaśnia, że „załatwienie sprawy może nastąpić w drodze zwrotu nakładów poniesionych na adaptację fragmentu podcieni (...) ostatecznie w drodze postępowania sądowego ”.

W odpowiedzi na następną skargę powódka otrzymała pismo od Prezydenta Miasta L. z informacją że Urząd Miasta L. rozpozna zasadność jej żądania dot. zwrotu nakładów pod warunkiem, iż wykona własnym staraniem i na własny koszt wycenę przedmiotowego lokalu. W tej sytuacji powódka zleciła wykonanie tej wyceny. Do ugody jednak nie doszło. Fakt przekazania lokalu nastąpił w dniu 30 kwietnia 2013 r., co zostało potwierdzone „Protokołem przekazania”. Powódka dochodzi roszczenia o zwrot nakładów w wysokości wynikającej z opinii w kwocie 111.668,35 zł bez VAT. (k. 2-8)

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od strony powodowej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wyjaśniła między innymi, że zaprzecza wszystkim twierdzeniom przedstawionym w pozwie przez stronę powodową z wyjątkiem tych, które wyraźnie przyzna w odpowiedzi na pozew. W okresie od dnia 11 maja 2000r. do dnia 18 września 2013 r. Gmina L. - Miasto L. (miasto na prawach powiatu) było właścicielem nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) w L. do dnia 18

września 2013 r. Nieruchomość w okresie od dnia 19 marca 1992r. do dnia 31 grudnia 2008 r. znajdowała się w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej samorządu terytorialnego Państwowego Domu Dziecka im. M. B. w L. przekształconego na podstawie uchwały Rady Miasta L. nr (...) z dnia 20 listopada 2003r. w Zespół (...) w L.. Na podstawie umowy dzierżawy zawartej dnia 9 czerwca 1993 r. pomiędzy Państwowym Domem Dziecka im. M. B. w L. jako wydzierżawiającym a powódką jako dzierżawcą, powódka dzierżawiła zachodni fragment podcienia budynku położonego w L. przy ul. (...), o powierzchni 33 m2 z przeznaczeniem na adaptację przedmiotu dzierżawy na cukiernio-lodziarnię. W świetle § 6 umowy w wypadku rozwiązania umowy dzierżawy, rozliczenie nakładów poniesionych przez dzierżawcę nastąpi zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego z tym, że jeżeli wypowiedzenia dokona dzierżawca, to wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu poniesionych nakładów.

Następnie na podstawie decyzji Prezydenta Miasta L. Nr (...)z dnia 15 grudnia 2008 r. trwały zarząd ustanowiony na rzecz Domu Dziecka w L. został wygaszony z dniem 31 grudnia 2008 r. W świetle art. 46 ust. 3 ww. ustawy wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd, była wynajęta wydzierżawiona lub użyczona.

Z dniem 1 września 2009 r. nieruchomością położoną w L. przy ul. (...) na podstawie umowy użyczenia zawartej dnia 18 sierpnia 2009 r. dysponowało Centrum (...) w L.. O powyższych zmianach powódka została poinformowana przez stronę pozwaną pismem - Urząd Miasta L. Wydział Gospodarowania Mieniem nr (...)z dnia 31 sierpnia 2009r. (załącznik do pozwu) oraz pismem z Centrum (...) w L. nr (...) z dnia 12 października 2009 r.(załącznik do pozwu). Po upływie okresu wypowiedzenia umowy dzierżawy wynikającego z wygaszenia trwałego zarządu, powódka nie wyraziła zgody na propozycję kontynuowania dzierżawy od Centrum (...) w L..

Pismem z dnia 16 sierpnia 2012 r. powódka przedstawiła stronie pozwanej wycenę nakładów poniesionych na realizację robót związanych z zabudową prześwitu na lokal usługowy w budynku przy ul. (...) w L., opiewającą na kwotę 111.668,35 zł netto i 137 352,07 zł brutto. W odpowiedzi strona pozwana poinformowała powódkę pismem nr GM-ZA-1. (...).29.2012 z dnia 9 stycznia 2013 r. oraz pismem nr AK-S-1.1510.2.12.2013 r. 27 lutego 2013 r. (pismo stanowi załącznik do pozwu) o odmowie zwrotu nakładów we wnioskowanej wysokości i o konieczności przywrócenia zajmowanej części nieruchomości do stanu poprzedniego sprzed zawarcia umowy dzierżawy oraz o jej wydanie. Przedmiot dzierżawy został protokolarnie przekazany dnia 30 kwietnia 2013 r. Powódka nie przywróciła przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego.

Strona pozwana podkreśliła, że w świetle art. 676 k.c. w związku z art. 694 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 świetle § 6 umowy dzierżawy zawartej dnia 9 czerwca 1993 r. „w wypadku rozwiązania umowy dzierżawy, rozliczenie nakładów poniesionych przez dzierżawcę nastąpi zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego z tym, że jeżeli wypowiedzenia dokona dzierżawca, to wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu poniesionych nakładów". W związku z tym zapisem strony umowy uregulowały odmiennie stan faktyczny, jeżeli dzierżawca dokona wypowiedzenia, to wówczas wydzierżawiający nie będzie miał obowiązku zwrotu, natomiast w pozostałych przypadkach rozliczenie nakładów nastąpi zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego.

W przedmiotowym stanie faktycznym, stosunek dzierżawy został wypowiedziany przez wydzierżawiającego na skutek wygaszenia trwałego zarządu zgodnie z treścią art. 43 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Uwzględniając zapis umowy dzierżawy w przedmiotowym stanie faktycznym zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, tj. wynajmujący może według swego wyboru ulepszenia zatrzymać za zapłatą odpowiedniej jej wartości lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W przedmiotowym stanie faktycznym strona pozwana zażądała od strony powodowej przywrócenia stanu poprzedniego, który to do chwili obecnej nie został przywrócony.

Odnosząc się do zagadnienia poruszanego przez powódkę wykupu przedmiotu dzierżawy, strona pozwana wyjaśniła, że wniosek powódki z dnia 16 czerwca 2007 r. w sprawie sprzedaży w trybie bezprzetargowym lokalu użytkowego

stanowiącego własność Gminy L. na rzecz najemcy/dzierżawcy dotyczącego adaptowanego fragmentu podcienia o powierzchni 33 m² znajdującego się w budynku przy ul. (...) w L., został rozpatrzony odmownie pismem nr (...) z dnia 5 października 2007 r. (k. 50-53)

W piśmie procesowym z dnia 7 listopada 2013 roku powódka podniosła między innymi, że podtrzymuje żądanie zawarte w pozwie i przedstawione tam uzasadnienie oraz wnioski. Jednocześnie stwierdziła, że bez wątpienia zasadnicze znaczenie dla zasadności dochodzonego przez powódkę roszczenia ma § 6 umowy, cytowany zresztą przez pozwaną, ale interpretowany w sposób odbierający mu jakikolwiek sens. Powołany przepis umowy *expressis verbis* mówi o nakładach poczynionych na przedmiot dzierżawy (najmu) przez dzierżawcę, stąd jego zasadnicze znaczenie w niniejszej sprawie.

Zgodnie z ustalonym w orzecznictwie poglądem - warunkiem zastosowania, przez wynajmującego ustawowego prawa wyboru, (o którym mowa w art. 676 k.c. i na które powołuje się pozwana w odpowiedzi na pozew) – „jest brak umownego uregulowania skutków ulepszenia przez najemcę rzeczy najętej” (orz. SN z 29.XI.2006 r.) IV CSK 217/06, Lex nr 395259; podobnie orz. z 19.XI.2003r V CK 457/02 Lex nr 269753 i szereg innych). Myśl tę jeszcze dobitniej wyraża zdanie, iż „przewidziane w art. 676 k.c. uprawnienia dotyczą ulepszeń i powstają jedynie wówczas, gdy strony w umowie kwestii ulepszeń przedmiotu najmu w ogóle nie unormowały” (30.06.1999 r., III CKN 271/98, Lex 1212986).

W świetle cytowanych orzeczeń (a zwłaszcza tego ostatniego) skoro strony - co bezsporne - uregulowały kwestie nakładów w powołanym § 6 umowy, to wyłącznie treść tego postanowienia, nie zaś art. 676 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.) rozstrzyga o powstaniu na rzecz powódki, z chwilą rozwiązania przez pozwaną stosunku dzierżawy (najmu), roszczenia o zwrot poczynionych przez powódkę nakładów na przedmiot dzierżawy.

Wymieniony w § 6 umowy zapis przewiduje, że w wypadku rozwiązania umowy dzierżawy, rozliczenie nakładów poniesionych przez dzierżawcę nastąpi zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego z tym, „że jeżeli wypowiedzenia dokona dzierżawca, to wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu poniesionych nakładów.” Jak też w wypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez dzierżawcę postanowień mniejszej umowy (tak jak § 8 pkt. 2 umowy).

Trudno byłoby twierdzić, że redakcja przytoczonego postanowienia jest wzorowa, gdy chodzi o sposób wyrażenia zgodnego zamiaru stron. Wszelako zamiar ten należy odczytać stosując reguły logicznego wnioskowania i kierując się zasadami wyrażonymi w art. 65 k.c. Skoro strony w cytowanym postanowieniu zastrzegły, że wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu nakładów poniesionych przez dzierżawcę w wypadku wypowiedzenia umowy przez tegoż dzierżawcę lub rozwiązania z nim umowy bez wypowiedzenia - to takie zastrzeżenie ma sens tylko wtedy, gdy strony zarazem przyjęły, nawet jeśli tego nie wyraziły *expressis verbis*, że poza tym, to znaczy w wypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego, ten będzie zobowiązany do zwrotu nakładów poczynionych przez dzierżawcę. W przeciwnym razie, a więc gdyby sytuację stron z tytułu nakładów miał regulować art. 676 k.c. zastrzeżenie, o którym mowa, byłoby zbędne, gdyż i bez takiego zastrzeżenia wydzierżawiający nie mógłby być, wbrew swej woli, zobligowany do zwrotu nakładów.

Odmienne, niż prezentowana powyżej przez powódkę, interpretacja § 6 umowy jest nie do przyjęcia dlatego, że oznaczałaby, iż powódka działała skrajnie nieracjonalnie, angażując się w kosztowne przedsięwzięcie bez żadnej gwarancji, że odzyska poniesione koszty w razie wypowiedzenia umowy w każdym czasie przez wydzierżawiającego (§ 9 umowa zawarta na czas nieokreślony).

W ślad za powyższą interpretacją umowy należy stwierdzić, że zwrot na początku tegoż § 6 o rozliczeniu nakładów, zgodnie z ogólnie wskazanymi przepisami kodeksu cywilnego nie jest zbyt fortunny. Wszelako „ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, niedających usunąć się w drodze wykładni, powinna ponieść strona, która zreagowała umowę” (orz. SN 5.03.2008 r., VCSK 418/07 Lex 577236). Przedmiotową zaś umowę zreagowała bezspornie strona pozwana. Dodać należy, iż w cytowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy "idzie, nawet dalej, i stwierdza, że art. 65 § 2 k.c. dopuszcza taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanym

w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych, następnie zaś dodaje, że przy wykładni oświadczenia woli należy brać pod uwagę także „okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tak zwany kontekst sytuacyjny (...)” w szczególności przebieg negocjacji, „a także „cel uzgodniony przez strony” lub „cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej”.

W stanie faktycznym dzierżawca (powódka) miała, za zgodą pozwanej, stworzyć w istocie rzeczy nowy element budynku i ponieść znaczne nakłady. Liczyła więc na to, i tak rozumiała sens § 6 umowy, że jeżeli umowa zostanie jej wypowiedziana przez wydzierżawiającego otrzyma zwrot poniesionych nakładów. Powódka jest przekonana, że pozwana w chwili zawierania umowy nie inaczej interpretowała treść tego postanowienia. To ostatnie potwierdza fakt, że w wymienionej z powódką korespondencji pozwana w istocie rzeczy przyznawała istnienie roszczenia powódki o zwrot nakładów, postulując uzyskanie przez powódkę opinii biegłego, określającej wartość poniesionych przez nią nakładów. Powódka spełniła postulat, zlecając na własny koszt biegłemu rzeczoznawcy wykonanie opinii, którą przedstawiła stronie pozwanej. (k. 67-72)

W piśmie procesowym z dnia 8 listopada 2013 roku pozwana oświadczyła, że nie uznaje kosztorysu nakładów z dnia 31 lipca 2012 r. zarówno co do zakresu wykonanych robót, jak i ich wartości. (k. 119)

W piśmie procesowym z dnia 4 lipca 2014 r. powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej kwoty 130.000,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. (k. 155)

Odpis powyższego pisma pozwana otrzymała dnia 4 lipca 2014 r. (okoliczność przyznana – k. 194)

W piśmie procesowym z dnia 17 grudnia 2014 r. powódka rozszerzyła powództwo w ten sposób, że domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej kwoty 138.000,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. (k. 155)

Ponadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, z tym że wynagrodzenia za czynności adwokata według stawki minimalnej powiększonej o stawkę podatku od towarów i usług. (k. 206v)

Pozwana domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. (k. 206v)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 3 września 1992 r. powódka S. F. wystąpiła pisemnie do Kuratorium Oświaty w L. oraz Dyrekcji Domu Dziecka w L. o wyrażenie zgody na adaptację części prześwitu pod budynkiem Domu Dziecka w L. przy ul. (...), informując, że w zaadaptowanej części byłaby prowadzona produkcja i sprzedaż lodów oraz sprzedaż ciastek, napojów chodzących i kawy. (pisma – k. 179, 180)

W odpowiedzi w dniu 10 listopada 1992 r. Kuratorium Oświaty w L. poinformowało powódkę, że nie stawia sprzeciwu wobec planowanej adaptacji. (pismo – k. 182)

W dniu 9 czerwca 1993 r. powódka S. F. zawarła z Gminą L. (reprezentowaną przez Dyrektora Państwowego Domu Dziecka w L. – trwałym zarządcą zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ul (...)) umowę dzierżawy zachodniego fragmentu podcienia budynku położonego przy ul. (...) w L. o pow. 33m² w celu dokonania jego adaptacji na cukiernio-lodziarnię. W § 6 umowy ustalono, w przypadku rozwiązania umowy dzierżawy, rozliczenie nakładów poniesionych przez Dzierżawcę nastąpi zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego z tym, że jeżeli wypowiedzenia dokona Dzierżawca, to Wydzierżawiający nie ma obowiązku zwrotu poniesionych nakładów. Zasada ta ma również zastosowanie w przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia w sytuacji naruszenia przez Dzierżawcę postanowień umowy. (umowa – k. 9-11, fakt przyznany w odpowiedzi na pozew – k. 51)

W trakcie trwania umowy dzierżawy Rada Gminy Miasto L. podjęła uchwałę o sprzedaży lokali użytkowych stanowiących własność Gminy L., z pierwszeństwem ich nabycia przez najemców i dzierżawców. (uchwała – k. 74)

W dniu 12 czerwca 2007 r. powódka zwróciła się do Prezydenta Miasta L. o sprzedaż przedmiotu dzierżawy. (wniosek - k. 12)

Powódka otrzymała odpowiedź negatywną z dnia 5 października 2007 r. z wyjaśnieniem, że umowa dzierżawy dotyczy fragmentu budynku, nie zaś lokalu i wobec tego uchwała nie ma zastosowania do jej sytuacji prawnej. (pismo – k. 15)

W dniu 31 sierpnia 2009 r. powódka otrzymała informację z Urzędu Miasta L., iż od 1 września 2009 r. władającym nieruchomością przy ul. (...) będzie Centrum (...) w L.. Wygaśnięcie trwałego zarządu w dniu 31 grudnia 2008 r. w konsekwencji spowodowało skutek w postaci wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia – zgodnie z treścią art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹. (pismo – k. 16, fakt przyznany w odpowiedzi na pozew – k. 51, decyzja – k. 54-55)

Pismem z dnia 12 października 2009 r. powódka została wezwana przez nowego zarządcę nieruchomości – Centrum (...) w L. - do prawnego uregulowania statusu zajmowanych pomieszczeń. (pismo – k. 17, umowa użyczenia – k. 56-57)

Do zawarcia nowej umowy dzierżawy z powódką nie doszło na skutek braku porozumienia. (bezsporne)

Pismem z dnia 30 listopada 2009 r. pozwana zażądała od powódki przedstawienia dokumentów potwierdzających legalność istniejącego na nieruchomości „obiekту” przez nią wybudowanego. W odpowiedzi powódka przesłała 3 dokumenty w tym piśmie wymienionym, iż uzyskała zgodę na inwestycję „obiekту” w 1992 r., decyzję Prezydenta orzekającą o pozwoleniu na zabudowę z 1993 r., pozytywne uzgodnienie dokumentacji projektowej - protokół nr (...). (pisma – k. 19-20)

Z uwagi na fakt, że nadal Urząd Miasta L. nie podejmował żadnej decyzji odnośnie wniosku powódki – złożyła ona skargę do Prezydenta Miasta L. i w rezultacie w piśmie z dnia 18 października 2011 r. otrzymała odpowiedź, że Gmina podtrzymując stanowisko w zakresie odmowy sprzedaży lokalu wyjaśnia, że załatwienie sprawy może nastąpić w drodze zwrotu nakładów poniesionych na adaptację fragmentu podcieni. (pismo – k. 21-22)

W odpowiedzi na kolejną skargę powódka otrzymała pismo Prezydenta Miasta L. z dnia 16 maja 2012 r. z informacją że pozwana Gmina rozpozna zasadność jej żądania dot. zwrotu nakładów pod warunkiem, iż wykona własnym staraniem i na własny koszt wycenę przedmiotowego lokalu. (pismo – k. 23)

W tej sytuacji powódka zleciła wykonanie żądanej wyceny i wraz z pismem z dnia 16 sierpnia 2012 r. złożyła pozwanej kosztorys wykonany przez rzeczoznawcę budowlanego L. W., obejmujący kwotę 111.668,35 zł netto (137.352,07 zł brutto) – pismo wraz z kosztorysem – 25-26, fakt przyznany w odpowiedzi na pozew – k. 51.

Do ugody jednak nie doszło, a pozwana pismem z dnia 27 lutego 2013 r. odmówiła zwrotu nakładów, żądając przywrócenia zajmowanej części nieruchomości do stanu poprzedniego. (bezsporne, pismo – k. 30–30v, fakt przyznany w odpowiedzi na pozew – k. 52)

Pismem z dnia 9 stycznia 2013 r. pozwana wezwała powódkę do zwrotu przedmiotu dzierżawy do dnia 31 marca 2013 r. (pismo – k. 58-59)

Powódka dokonała na żądanie pozwanej zwrotu przedmiotu dzierżawy w dniu 30 kwietnia 2013 r., co potwierdzono protokołem przekazania. (protokół – k. 35-36, fakt przyznany w odpowiedzi na pozew – k. 52)

Powódka dokonania adaptacji przedmiotu najmu na cukiernio-lodziarnię. Powódka wykonała między innymi na zabudowaniu całości podcienia od strony ul. (...) wraz z fundamentami, tworząc dwie części, tj. część do produkcji oraz część do sprzedaży, uzyskując wymagane zezwolenia. Dokonano też zerwania starej kostki brukowej i wyłożenia podłogi terakotą, wykonania kompletnej instalacji elektrycznej i przyłącza wodnego, kanalizacji, wyłożenia ścian

glazurą, urządzenia WC, łazienki, szatni i części magazynowej, wykonania podwieszanych sufitów, montażu wanny do mycia owoców, bojlera. Przed wykonaniem nakładów i zawarciem umowy dzierżawy wydierżawiający zdawał sobie sprawę, że w lokalu będą produkowane lody. Dyrektor Domu Dziecka A. B. była o tym informowana przez powódkę oraz otrzymała od niej projekt adaptacji podcieni. Nikt nie zgłaszał do niego zastrzeżeń. W projekcie adaptacji znajdowała się informacja o tym, że w lokalu zostanie zainstalowana maszyna do produkcji lodów i wanna do mycia pojemników. (zeznania powódki – k. 65, 206, zeznania świadka J. K. – k. 132v, projekt adaptacji – k. 80 i n.).

Wartość powyższych nakładów w chwili zwrotu przedmiotu najmu według ówczesnego stanu i cen wynosił 138.000,00 zł netto. (opinia biegłego J. Z. – k. 172, pismo – k. 192)

Powyższy stan faktyczny w zakresie nawiązania, trwania i rozwiązania stosunku umownego miał charakter bezsporny i znajdował oparcie zarówno w powołanych dokumentach, jak i zgodnych z nimi zeznaniach powódki. Co do zasady również pozwana nie kwestionowała dokonania przez powódkę nakładów na przedmiot dzierżawy. Natomiast zakres dokonanych nakładów Sąd ustalił na podstawie wzajemnie zgodnych w istotnych szczegółach zeznań powódki i świadka J. K. oraz dokumentacji inwestycji – k. 75 i n. W tym też zakresie, biorąc pod uwagę treść zawiadomienia k. 180, a także projektu adaptacji, Sąd uznał za wiarygodne zeznania powódki, iż dla obu stron umowy oczywistym było, iż adaptacja ma na celu stworzenie przez powódkę warunków do produkcji i sprzedaży lodów, a także sprzedaży napojów i ciastek. Na gruncie wykładni oświadczeń woli, Sąd dał też wiarę zeznaniom powódki, iż strony umowy jako zasadę ustaliły istnienie obowiązku zwrotu nakładów na rzecz powódki, co czym będzie jeszcze mowa niżej.

Jeżeli chodzi o określenie wartości nakładów Sąd oparł się na ostatecznej opinii biegłego J. Z., która obejmuje precyzyjne i rzetelną analizę zgodnie ze zleceniem Sądu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że bez znaczenia w sprawie pozostają omyłki strony powodowej o charakterze technicznym w zakresie nazewnictwa pozwanej Gminy, wynikające, jak można przypuszczać, z potocznych skojarzeń z nazwą podmiotu reprezentującego pozwaną Gminę. Dla Sądu i stron procesu nie budził jednak wątpliwości fakt dotyczący tożsamości strony pozwanej. Wynika to chociażby z okoliczności, iż w sprawie występował w imieniu pozwanej profesjonalny pełnomocnik prawidłowo umocowany do reprezentowania Gminy L.. Pełnomocnik ten też w imieniu Gminy L. odnosił się do stanowiska strony przeciwnej, w jej imieniu podnosił zarzuty, formułował twierdzenia i zgłaszał wnioski dowodowe, czy wreszcie ostateczny wniosek o zasądzenie kosztów procesu. Z kolei pełnomocnik powódki to właśnie do pełnomocnika Gminy L., jako pełnomocnika strony pozwanej, kierował swoje oświadczenia i doręczał mu odpisy pism procesowych.

Przechodząc do meritum należy podkreślić, że zgodnie z treścią art. 65 k.c. (§ 1) Oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. (§ 2) W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Biorąc pod uwagę powyższe reguły można stwierdzić, że sformułowanie spornego § 6 zawartej przez strony umowy nie jest precyzyjne. Jednakże z uwagi na cel, jaki chciały osiągnąć strony umowy, nie może budzić wątpliwości, że to interpretacja wskazywana przez powódkę jest trafna.

Zgodnie z treścią art. 676 k.c. (w zw. z art. 694 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. Przepis ten, zgodnie z treścią art. 694 k.c., ma odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy.

Jak łatwo zauważyć, przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, na co wskazują użyte w nim słowa „w braku odmiennej umowy”. Tymczasem sporny § 6 zawartej przez strony umowy w sposób oczywisty zawiera unormowanie dotyczące zwrotu nakładów, których miała dokonać powódka. Wskazują na to w sposób oczywisty słowa „(...)

rozliczenie nakładów poniesionych przez Dzierżawcę nastąpi (...).” Jako zasadę strony przyjęły więc obowiązek wydzierżawiającego dokonania zwrotu poczynionych nakładów na rzecz dzierżawcy.

Natomiast jako wyjątkową strony uznały sytuację braku obowiązku zwrotu nakładów. Na wyjątkowy charakter tego rodzaju sytuacji wskazuje zwrot „z tym, że jeżeli”, użyty w tym samym paragrafie umowy, a także enumeratywne wymienienie dwóch szczególnych sytuacji, gdy wydzierżawiający nie ma obowiązku dokonania zwrotu nakładów. Przy czym bezspornie w badanym stanie faktycznym którykolwiek z tych wyjątków nie ma zastosowania.

W przedmiotowym stanie faktycznym powódka może domagać się zwrotu wszelkich nakładów ulepszających rzecz, a więc nie tylko nakładów określanych tradycyjnie jako konieczne. Tak bowiem należy rozumieć odesłanie w treści umowy do przepisów kodeksu cywilnego (tj. art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.). Wynika to z faktu, że w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 223 i n. k.c.² Przy czym, w ocenie Sądu Okręgowego, wszystkie nakłady dokonane przez powódkę i tak były konieczne, aby zaadaptować przedmiot dzierżawy na cukiernio-lodziarnię (§ 2 pkt 2 umowy – k. 9), w tym również, o czym była mowa wyżej, w sposób umożliwiający produkcję lodów. Pozwana, wbrew regule art. 6 k.c., nie wykazała też okoliczności, na którą się powoływała (pismo – k. 195-196), iż przedmiotowe nakłady są bezużyteczne lub nie zwiększają wartości nieruchomości, tak w znaczeniu obiektywnym, jak subiektywnym.

Ostateczna opinia biegłego uwzględnia stan i ceny netto z chwili zwrotu rzeczy³. Jednakże, chociaż zagadnienie to jest niejednolicie rozstrzygane w doktrynie i orzecznictwie, w ocenie Sądu Okręgowego, nie można już od tego momentu mówić o stanie opóźnienia z zapłatą po stronie pozwanej, skoro powódka nie wezwała w sposób wyraźny pozwanego do zapłaty konkretnej kwoty z omawianego tytułu. W konsekwencji należy przyjąć, że wezwanie do zapłaty kwoty 111.668,00 zł nastąpiło wraz z doręczeniem pozwanej odpisu pozwu, czyli w dniu 19 września 2013 r. (k. 47). Od tej kwoty odsetki ustawowe należało zatem zasądzić od dnia następnego, czyli od 20 września 2013 r. Z kolei od zasądzonej kwoty 18.332,00 zł należało zasądzić odsetki od dnia następnego po doręczeniu pozwanej odpisu pisma rozszerzającego powództwo o tę kwotę, czyli od 5 lipca 2014 r. do dnia zapłaty (vide: pismo – k. 194). Natomiast odsetki ustawowe od kwoty 8.000,00 zł należało zasądzić od dnia następnego po dniu doręczenia pozwanej odpisu pisma obejmującego rozszerzenie powództwa o tę kwotę, czyli od 18 grudnia 2014 r. (vide: pismo – k. 203) W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Jeżeli chodzi o rozstrzygnięcie o kosztach procesu między stronami, to za podstawę rozstrzygnięcia Sąd regulacje art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Powódka uległa bowiem w zakresie nieznacznej części swych żądań.

Celowe koszty procesu po stronie powódki obejmują:

- 1.553,82 zł - tytułem wydatków na poczet opinii biegłego (k. 136, 173, 186)
- 17,00 zł – tytułem opłaty skarbowej od jednego stosunku pełnomocnictwa (k. 63v),
- 3.600,00 zł – tytułem opłaty za czynności adwokackie, ustalonej zgodnie z treścią § 6 pkt 6 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 urzędu⁴. Nakład pracy pełnomocnika nie uzasadniał zasądzenia kwoty wyższej, w szczególności powiększonej o p.t.u.

Jeżeli natomiast chodzi o rozliczenie nieuiszczonych kosztów sądowych, za podstawę rozstrzygnięcia przyjęto art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych⁵. Nieuiszczony koszt sądowy obejmuje kwotę 6.900,00 zł - tytułem opłaty od pozwu (k. 204).

1 Tekst jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.

2 Wyrok SN z dnia 17 stycznia 2003 r., III CKN 793/00, LEX nr 77074, wyrok SA w Katowicach z dnia 20 listopada 2003 r., I ACa 556/03, LEX nr 193552.

3 Zob. wyrok SN z dnia 30 czerwca 1999 r., III CKN 271/98, LEX nr 1212986.

4 Tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461.

5 Tekst jedn. Dz. U. z 2014, poz. 1025.