

Sygn. akt I C 388/08

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Jakubiec

Protokolant Katarzyna Radek

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013 r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. N.

przeciwko Gminie Miejskiej B.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej B. na rzecz powoda A. N. kwotę 1.854.328 zł (jeden milion osiemset pięćdziesiąt cztery tysiące trzysta dwadzieścia osiem złotych 0/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 10 maja 2008 r. do dnia zapłaty;
- II. oddala powództwo w pozostałej części;
- III. zasądza od pozwanej Gminy Miejskiej B. na rzecz powoda A. N. kwotę 44.517 zł (czterdzieści cztery tysiące pięćset siedemnaście złotych 0/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Lublinie od powoda A. N. – zasądzonego na jego rzecz w pkt I wyroku świadczenia kwotę 22.500 zł (dwadzieścia dwa tysiące pięćset złotych 0/100) oraz od pozwanej Gminy Miejskiej B. kwotę 52.500 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące pięćset złotych 0/100) części opłaty od pozwu;
- V. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Lublinie od powoda A. N. kwotę 2.227 zł (dwa tysiące dwieście dwadzieścia siedem złotych 0/100) oraz od pozwanej Gminy Miejskiej B. kwotę 5.198 zł (pięć tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem złotych 0/100) tytułem części wydatków.

Sygn. akt **I C 388/08**

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 lipca 2008 roku powód A. N., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, zwrócił się o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej B. na jego rzecz kwoty 2.611.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 maja 2008 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu wartości nakładów na nieruchomości oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie podniósł, iż od 1 listopada 1995 roku do dnia 6 maja 2008 roku był posiadaczem nieruchomości położonej przy ul. (...)w B., stanowiącej według obecnej numeracji, działkę nr (...)o pow. 1,0419 ha oraz działkę nr (...)o pow. 0,5898 ha, czyli nieruchomości o łącznej powierzchni 1,6317 ha, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą KW Nr (...) - dawna KW (...).

Dodał, że decyzją komunalizacyjną z dnia 15 października 1999 roku Wojewoda L.stwierdził, że przedmiotowa nieruchomość stała się własnością Gminy Miejskiej B., wcześniej zaś stanowiła własność Skarbu Państwa, który nabył ją w wyniku wywłaszczenia, na mocy decyzji Urzędu Miasta B.. Na mocy decyzji Urzędu Miasta B.z dnia 3 marca 1980 roku, użytkownikiem nieruchomości stała się Gminna Spółdzielnia (...), która w okresie od maja 1979 roku do 28 grudnia 1981 roku wybudowała na w/w działkach z własnych środków i własnym staraniem budynek hotelowo-gastronomiczny wraz z obiektami towarzyszącymi. W skład przedmiotowego kompleksu wchodziły więc: budynek zajazdu ze 120 miejscami konsumenckimi w części gastronomicznej i 60 miejscami noclegowymi, osadnik, przepompownia i oczyszczalnia ścieków, agregatownia, studnia, hydrofornia, śmietnik, trzepak, ławka, drogi i place. Na mocy umowy z dnia 9 września 1998 roku Gminna Spółdzielnia (...)dokonała sprzedaży wszystkich praw i roszczeń do nakładów w postaci budynku „(...)” wraz z obiektami towarzyszącymi za cenę 280.000 zł.

Z treści uzasadnienia pozwu wynika również, iż w latach 1995 -2005, w całym budynku hotelowo-gastronomicznym, dokonano szeregu nakładów w tym: wymiany centralnego ogrzewania wraz z montażem kotłów olejowych i wymiennika ciepła, wymiany instalacji elektrycznej, instalacji wodno-kanalizacyjnej, stolarki okiennej i drzwiowej, przeprowadzono kapitalny remont dachu z wymianą pokrycia, a także wykonano stropy betonowe zbrojone stalą nad piwnicą i częścią hotelową, ocieplenie budynku, elewację zewnętrzną, położono siding oraz tynk cementowo-wapienny. W części hotelowej, zarówno, w pokojach i korytarzach, dokonano obłożenia ścian płytą gipsową, wymiany podłóg, stolarki drzwiowej, zamontowano sufity podwieszane z oświetleniem kinkietowym. W łazienkach położono glazurę, terakotę lub panele ściennie oraz dokonano wymiany całej armatury łazienkowej. W części restauracyjnej, poza wymianą podłóg oraz wyłożeniem drewnem dębowym elementów kominka, kolumn, itp., zamontowano klimatyzację. Powód poprawił również nawierzchnię parkingu poprzez zdjęcie płyt betonowych i położenie kostki brukowej. Kompleksowo wyposażono też w nowoczesne urządzenia budynek oczyszczalni ścieków, hydroforni i agregatorni. W dniu 23 czerwca 2006 roku, Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej stwierdził ukończenie postępowania upadłościowego wobec Gminnej Spółdzielni (...) w B., a postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2006 roku, Sąd Rejonowy w Lublinie wykreślił Gminną Spółdzielnię (...) z KRS, w związku z czym wygasło prawo użytkowania przedmiotowych nieruchomości ustanowione na jej rzecz.

A. N. dodał również, iż pismem z dnia 14 lutego 2007 roku, pozwana wezwała go do uiszczenia opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od dnia 1 września 2006 roku, jednocześnie odmawiając jego żądaniu rozliczenia dokonanych na nieruchomości nakładów w ramach opłat za bezumowne korzystanie. W kwietniu 2008 roku powód poinformował pozwaną, że z dniem 4 maja 2008 roku zaprzestaje prowadzenia działalności gospodarczej w w/w nieruchomości, w wyniku czego w dniu 6 maja 2008 roku dokonał zwrotu nieruchomości, sporządzając szczegółowy protokół zdawczo-odbiorczy i dokonując zwrotu kluczy do obiektu.

Uzasadniając podstawę prawną swojego roszczenia powód podniósł, iż budynki i budowle wchodzące w skład kompleksu hotelowo-gastronomicznego są częścią składową gruntu, którego właścicielem jest obecnie Gmina Miejska B. i nie stanowią one odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Mogą być natomiast uznane za nakłady w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Dodał również, iż należy przyjąć, że był on posiadaczem zależnym przedmiotowych nieruchomości, albowiem władał nimi w zakresie „sprzedanych” mu składników majątkowych, tak jak jego poprzednik- Gminna Spółdzielnia (...), korzystając przy tym nieodpłatnie z nieruchomości. Podał jednocześnie, iż był posiadaczem w dobrej wierze, wywodził bowiem swoje władztwo nad rzeczą od uprawnionego posiadacza zależnego.

Powołując się zaś na treść art. 753 k.c., A. N. podał, iż w niniejszej sprawie należy mieć na względzie, że budowa zajazdu przez Spółdzielnię została wykonana w ramach określonego zadania inwestycyjnego, zleconego Spółdzielni. Niewątpliwie więc inwestycja ta była prowadzona za zgodą i wiedzą właściciela nieruchomości. Bez względu zaś na przyjęty sposób klasyfikacji nakładów poczynionych przez Spółdzielnię, powód wobec nabycia w drodze umowy roszczenia o zwrot nakładów, może domagać się zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez użytkownika. Po dacie zaś objęcia nieruchomości w posiadanie przez powoda, zastosowanie powinny znaleźć przepisy art. 226-229 k.c.

Reasumując powód wskazał, iż niezależnie od sposobu klasyfikacji dokonanych przez niego nakładów, niewątpliwie zwiększyły one wartość nieruchomości, w stosunku do stanu, w jakim nieruchomość ta została uprzednio wydana Spółdzielni. Jego działania były zaś kontynuacją działań rozpoczętych jeszcze przez jego poprzednika i ukierunkowane na inwestycje mające na celu utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym jego roszczenie jest zasadne (pozew wraz z uzasadnieniem, k. 2-26).

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 sierpnia 2008 roku (data wpływu), pozwana Gmina Miejska B. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko w sprawie pozwana Gmina wskazała, iż, zarówno Spółdzielnia, zbywając nakłady, jak też i powód, nie wykazali należytej staranności w zakresie uzyskania pisemnej zgody na dokonanie przedmiotowej czynności od właściciela nieruchomości. Nadto powód nie mógł skutecznie nabyć od Spółdzielni praw i roszczeń do nakładów, a zwłaszcza roszczenia o ich zwrot od właściciela, z uwagi na niezbywalność prawa użytkowania.

W ocenie pozwanej Gminy, Spółdzielnia naruszyła prawa właściciela, poprzez wyzbycie się przez nią rzeczy, będącej przedmiotem użytkowania, w związku z czym umowa sprzedaży z dnia 9 września 1998 roku jest nieważna i bezskuteczna w stosunku do strony pozwanej, a także w świetle obowiązujących w dacie sprzedaży przepisów regulujących gospodarkę nieruchomościami państwowymi przekazanymi w użytkowanie.

Nadto, w ocenie pozwanej Gminy, powód był jedynie władającym bez tytułu prawnego rzeczą, korzystającym z niej i pobierającym pożytki. Z uzasadnienia pozwu nie wynika jednak, jakie nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy poniósł on w trakcie władania rzeczą. W ocenie pozwanej zaś korzyści, jakie powód uzyskał z rzeczy przewyższyły wartość nakładów i tym samym miały pokrycie w korzyściach, dlatego też nie można przyjąć, że pozwana wzbogaciła się bezpodstawnie (odpowiedź na pozew, k. 197-199v).

Pozwana Gmina, uzupełniając odpowiedź na pozew, dodała, iż powód nabył budynki i inne urządzenia bez tytułu prawnego, co uzasadnia twierdzenie, iż roszczenie z tego tytułu mógł skierować tylko do zbywcy, czyli Gminnej Spółdzielni (...). Nadto, właściwym do potwierdzenia poniesienia przez użytkownika nakładów własnych jest organ wykonawczy właściciela gruntu lub sąd powszechny. Ponieważ zaś Spółdzielnia takiego potwierdzenia poniesionych nakładów nigdy nie uzyskała, to nie były one jej własnością i nie mogła nimi rozporządzać. Oznacza to więc, iż oświadczenie złożone w § 1 umowy sprzedaży z dnia 9 września 1998 roku, że Gminna Spółdzielnia jest właścicielem budynku zwanego „(...)” jest niezgodne z prawdą. Skoro zaś istnieją podstawy do przyjęcia, że czynność prawna zbycia nakładów jest nieważna, to powodowi nie przysługuje względem pozwanej roszczenie o ich zwrot (pismo procesowe k. 251-251v).

W kolejnym piśmie procesowym, powód przedstawił zestawienie nakładów poniesionych przez wspólników Spółki cywilnej (...) w ramach prowadzonej przez nich działalności na nieruchomości położonej przy ul. (...) (pismo procesowe, k. 268-306).

Ustosunkowując się do przedstawionego przez powoda zestawienia nakładów, pozwana Gmina podała, że przedmiotowe nakłady z pewnością zostały poczynione bez jej wiedzy i zgody. Nadto dodała, iż powód nie przedstawił żadnego dokumentu, z którego by wynikało, że przedmiotowe nakłady faktycznie zostały poniesione. Niemniej jednak, nawet, jeśli te nakłady zostały poniesione, to w ocenie pozwanej, były to nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, które nie podlegają zwrotowi (pismo procesowe, k. 312-312v).

W piśmie procesowym z dnia 14 lipca 2009 roku, pozwana Gmina Miejska B. podniosła, że poczynione przez powoda nakłady uległy amortyzacji, w związku z czym nie może ona domagać się zwrotu ich wartości. Istotną okolicznością jest również to, że cena zapłacona za budynki, wynikająca z umowy sprzedaży rzeczy nie jest nakładem na tę rzecz, lecz wykonaniem wynikającego z niej zobowiązania. Skoro więc cena sprzedaży nie jest nakładem, a poczynione nakłady przez powoda uległy amortyzacji, to powództwo jest całkowicie bezzasadne (pismo procesowe, k. 404-404v).

Ustosunkowując się do zaprezentowanego powyżej stanowiska strony pozwanej, powód podniósł, iż nie domaga się, w ramach żądania zwrotu wartości nakładów, zasądzenia na jego rzecz ceny zapłaconej Spółdzielni (...). Występuje bowiem z samodzielnym roszczeniem o zwrot nakładów, które to roszczenie przeniosła na niego Spółdzielnia, mocą umowy sprzedaży z dnia 9 września 1998 roku (pismo procesowe, k. 414-415).

Na rozprawie w dniu 21 listopada 2012 roku, powód złożył załącznik do protokołu rozprawy, w którym podniósł, że czynione przez niego nakłady były niezbędne, aby budynki znajdujące się na nieruchomości nie ulegały degradacji, nadmiernemu zużyciu technicznemu. Prowadziły także do ulepszenia mienia znajdującego się na nieruchomości i doprowadziły do zmian jakościowych w mieniu pozwanej, znacznie podnosząc wartość całej nieruchomości. Ponadto powód podniósł, że od dnia 1 listopada 1995 roku, a więc dnia wejścia w posiadanie, do dnia prawomocnego wykreślenia z rejestru spółdzielni użytkownika, tj. Gminnej Spółdzielni (...), tj. 14 września 2006 roku, posiadanie powoda wykonywane było na mocy umowy łączącej go z użytkownikiem, która została zawarta per facta concludentia, tj. w dacie wejścia we posiadanie, a której treścią było nieodpłatne zezwolenie powodowi, przez działającą w zakresie swoich uprawnień Spółdzielnię, na korzystanie z nieruchomości i pobieranie z niej pożytków. Niemniej jednak, również po dniu wykreślenia Spółdzielni z rejestru miało w dalszym ciągu charakter posiadania zależnego. Ponadto wszystkie nakłady były dokonywane przed 2006 roku, a więc w czasie, gdy powód posiadał nieruchomość w oparciu o tytuł prawny. Powód podkreślił, że Skarb Państwa – właściciel nieruchomości, w dacie wejścia powoda w jej posiadanie był poinformowany o tym fakcie.

Z ostrożności procesowej jednak, gdyby Sąd uznał, iż w stanie faktycznym nie doszło do powstania stosunku prawnego pomiędzy powodem a Spółdzielnią, czyniącego posiadanie powoda zgodnym z prawem, rozliczenie nakładów winno nastąpić w oparciu o art. 224 k.c. i następne (załącznik do protokołu rozprawy, k. 732-746).

Na rozprawie w dniu 28 maja 2013 roku, powód oświadczył, że wszystkie nakłady, jakie poniósł na nieruchomość, zostały poniesione przed 23.06.2006 r., po tym dniu dokonał tylko drobnego nakładu w postaci montażu kominka (skrótowy protokół rozprawy, k. 835, godz. 00:01:56).

W toku całego postępowania strony podtrzymywały reprezentowane stanowisko w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy Decyzji Urzędu Miasta B.Nr (...) (...)z dnia 3 września 1979 roku, nieruchomość usytuowana w B.przy ul. (...), stanowiąca obecnie działki nr (...)o powierzchni 1,0419 ha oraz nr (...)o powierzchni 0,5898 ha, dla których Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) (dawna KW (...)), stały się własnością Skarbu Państwa (okoliczność bezsporna).

W wyniku Decyzji Urzędu Miasta B. nr (...) (...) z dnia 3 marca 1980 roku, użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości stała się Gminna Spółdzielnia (...) (okoliczność bezsporna, decyzja, k. 200-200v).

W okresie od maja 1979 roku do 28 grudnia 1981 roku Gminna Spółdzielnia (...) wybudowała na wskazanych działkach budynek hotelowo – gastronomiczny. W skład wybudowanego kompleksu wchodziły: budynek zajazdu ze 120 miejscami konsumenckimi w części gastronomicznej i 60 miejscami noclegowymi, osadnik, przepompownia i oczyszczalnia ścieków, agregatownia, studnia, hydrofornia, śmietnik, trzepak, ławka, drogi i place (okoliczność bezsporna, protokół z dnia 28.12.1981 roku, k.33-37).

W dniu 1 listopada 1995 roku A. N.objął w posiadanie przedmiotową inwestycję, w skład której wchodziły: budynek zajazdu, agregatownia zajazdu, stacja Trafo, obiekt towarzyszący (hotel), oczyszczalnia ścieków, stacja wodociągowa, droga dojazdowa i park, z zamiarem prowadzenia na jej obszarze działalności hotelowo-gastronomicznej „(...)” (okoliczność bezsporna, wypis aktu notarialnego nr (...); k. 43-44, arkusz spisu z natury k. 46-53).

W dniu 14 listopada 1995 roku doszło pomiędzy Gminną Spółdzielnią (...)w B.a A. N.i E. N.do zawarcia umowy przyrzeczenia sprzedaży, po uzyskaniu prawa użytkowania wieczystego działek gruntu, budynku zajazdu „(...)”

obejmującego restaurację, hotel, wyposażenie kuchni i obiekty towarzyszące wraz z prawem użytkowania wieczystego działek gruntu za cenę 280.000 zł. Strony uzgodniły nadto, iż w razie nieuzyskania przez sprzedającą Spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działek gruntu, przedstawiciele Spółdzielni będą zobowiązani sprzedać kupującym wszystkie swoje prawa i roszczenia do nakładów w postaci budynku zajazdu, wyposażenia restauracji, hotelu, kuchni i obiektów towarzyszących za cenę 280.000 zł. Dodatkowo w § 9 umowy, kupujący D. N.i A. N.– (...) Spółki Cywilnej Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Handlowo – Usługowego(...)z siedzibą w B.oświadczyli, że budynki i budowle zajazdu „(...)” wejdą w skład majątku tejże spółki (wypis aktu notarialnego Nr (...), k. 41-42; 333-334v).

Następnie w dniu 9 września 1998 roku Gminna Spółdzielnia (...)w B.zawarła z D. N.i A. N.umowę sprzedaży wszystkich praw i roszczeń do nakładów w postaci budynku hotelowo-gastronomicznego zwanego „(...)” obejmujących hotel, restaurację, wyposażenie kuchni i obiekty towarzyszące za cenę 280.000 zł (wypis aktu notarialnego nr (...).k. 43-44, (...); faktura VAT, k. 45).

Walne Zgromadzenie Przedstawicieli Gminnej Spółdzielni (...) wyraziło zgodę na zawarcie powyższych umów (zeznania świadka Z. N., k. 236-237).

Skarb Państwa został poinformowany o zawarciu powyższych umów (zeznania świadka Z. N., k. 236-237).

W maju 1999 roku A. N. zgłosił w Urzędzie Miasta B. wykonywanie na przedmiotowym gruncie robót, polegających na wymianie starych płyt betonowych na kostkę na podbudowie cementowej oraz wykonanie parkingu strzeżonego w części utwardzonej (zgłoszenie budowy, k. 54).

Ponadto, z uwagi na znaczne zużycie techniczne budynków, znajdujących się na nieruchomości, bowiem Spółdzielnia w latach 90 – tych nie dokonywała żadnych remontów w tychże budynkach, A. N. poczynił szereg nakładów, w tym: wymieniona została instalacja CO, elektryczna, wodna (oczyszczalnia ścieków o hydrofornia), armatura biała, wykończone zostały pokoje i sala restauracyjna łącznie z wymianą płyt na sufitach i na ścianach. Na zewnątrz wymienione zostały dachy, rynny i okna. W pomieszczeniach, takich jak kuchnia i inne pomieszczenia służące do przygotowywania posiłków ściany dostosowane zostały do wymagań Sanepid-u. Ponadto A. N. regulował należności publicznoprawne ciężące na przedmiotowej nieruchomości. O dokonanie powyższych nakładów nie występował o zgodę do Gminy B. (zeznania powoda A. N., k. 233v-235; protokół skrócony rozprawy, k. 747-748, godz. godz. od 00:01:36 do 00:21:46; zeznania świadka Z. N., k. 236-237; zeznania świadka S. R., k. 252v-253v; zeznania świadka A. T., k. 254-255; zeznania świadka E. K., k. 255; zeznania świadka D. Ł., k. 255v; zeznania świadka T. K., k. 255v-256; zeznania świadka Z. N., k. 262v-264).

Decyzją z dnia 15 października 1999 roku wydaną w sprawie (...) własność przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa przeszła na Gminę Miejską B.(okoliczność bezsporna, odpis księgi wieczystej, k. 30-32; decyzja k. 204, 363).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 23 czerwca 2006 roku w sprawie V U 10/98 stwierdzono ukończenie postępowania upadłościowego wobec Gminnej Spółdzielni (...) w B. (okoliczność bezsporna, postanowienie, k. 206, 367).

Pismem z dnia 14 lutego 2007 roku Urząd Miasta w B. poinformował Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe w B., iż ustalił kwotę 9400 zł jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, należne dla Gminy Miejskiej B. (okoliczność bezsporna, pismo, k. 123).

Pismem z dnia 21 kwietnia 2008 roku Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe powiadomiło Gminę Miejską B., iż z dniem 4 maja 2008 roku zaprzestaje prowadzenia działalności w nieruchomości zabudowanej budynkiem hotelowo-gastronomicznym pod nazwą „(...)”. W przedmiotowym piśmie dodatkowo wskazano, że na dzień 6 maja 2008 roku obiekt zostanie przedstawiony do przekazania Gminie Miejskiej w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, szczegółowo opisującego przekazywany przedmiot. Jednocześnie wspólnicy wezwali Gminę Miejską B.do dokonania zwrotu wszelkich nakładów poniesionych przez przedsiębiorstwo na przedmiotową nieruchomość w wysokości 4.000.000 zł (okoliczność bezsporna, pismo, k. 135-135v) .

W dniu 6 maja 2008 roku doszło do przekazania nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), podczas którego w obecności A. N. oraz przedstawicieli Gminy Miejskiej B. spisano protokół zdawczo-odbiorczy (okoliczność bezsporna, protokół zdawczo – odbiorczy, k. 136-136v; 478-478v).

Aneksem z dnia 8 października 1990 r. do umowy spółki cywilnej z dnia 1 września 1992 r. wspólnicy D.i A. N. postanowili, że ich udziały w zyskach i stratach wynoszą po 50 %, a nadto wnieśli do majątku spółki nabyte przez każde z nich udziały w prawach i roszczeniach do nakładów w postaci budynku hotelowo-gastronomicznego zwanego (...) obejmujące restaurację, hotel, wyposażenie kuchni i obiekty towarzyszące opisane w umowie sprzedaży z dnia 9 września 1998 r. (okoliczność bezsporna, aneks k. 636)

Aneksem nr (...) z dnia 1 kwietnia 2001 r. do umowy spółki wspólnicy postanowili, że od dnia 1 kwietnia 2001 r. ich udziały w spółce wynoszą: 95 % udział A. N. i 5 % udział D. N.. (okoliczność bezsporna, aneks k. 637)

Aneksem nr (...) z dnia 1 maja 2006 r. wspólnicy spółki cywilnej Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...) postanowili, że A. N. jest upoważniony do samodzielnego prowadzenia spraw spółki, w tym zaciągania zobowiązań w nieograniczonej wysokości. (okoliczność bezsporna, aneks k. 636)

W przedmiotowej sprawie wywołana została opinia sądowa sporządzona przez biegłego sądowego A. M., z której wynika, że aktualna szacunkowa wartość rynkowa nakładów na zabudowę działek nr (...), zlokalizowanych w B. przy ul. (...), stanowiących własność powoda według ich stanu maja 2008 roku wynosi 1.166,700 zł, przy czym nakłady poczynione przez niego w latach 1996-2007 stanowią około 10 % tej kwoty.

Większość nakładów poniesionych przez powoda w latach 1996-2007 na prace remontowo – budowlane istniejących obiektów na terenie tej nieruchomości, wskazanych w piśmie z dnia 16.12.2008 r. to nakłady konieczne. Jedynie nakłady na adaptację części pomieszczeń gospodarczych w podpiwniczeniu na funkcję gastronomiczno – rozrywkową to nakłady użyteczne (opinia, k. 374-387).

Z kolei, jak wynika z opinii sądowej z zakresu wyceny nieruchomości, sporządzonej przez inż. K. J. (1), wartość rynkowa nakładów poniesionych na zabudowę nieruchomości, składającej się z działek gruntu o nr (...) o pow. 1,0419 ha i nr (...) o pow. 0, (...) , położonych przy ul. (...) w B. wynosi 1.942.784,00 zł. Wycena przedmiotowej nieruchomości gruntowej dokonana została na dzień 16 marca 2010 roku, według stanu na dzień 9 maja 2008 roku, przy zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównania parami i korygowania ceny średniej, dla aktualnego sposobu użytkowania. W celu ustalenia wartości rynkowej nieruchomości przeanalizowano szereg transakcji kupna – sprzedaży z ostatnich dwóch lat, z których wybrano cztery do porównania nieruchomości o cechach, jak najbardziej zbliżonych do nieruchomości wycenianej. Po przeprowadzeniu porównań i ustaleniu wartości poprawek, otrzymano wartość średnią arytmetyczną 1 m² powierzchni przedmiotowych budynków w odniesieniu do nieruchomości przyjętych do porównań. Uwzględniając powyższe uwarunkowania, w ocenie biegłego sądowego, określona wartość rynkowa nieruchomości w wysokości 2.617.936,00 zł odpowiada wartości nieruchomości dla aktualnego sposobu użytkowania dla tego typu nieruchomości, w tym wartość rynkowa gruntu wynosi 675.152,00 zł, a wartość rynkowa nakładów na zabudowę przedmiotowej nieruchomości wynosi 1.942.784,00 zł. Określone, wskazane powyżej wartości, nie zostały powiększone o sumę odpowiadającą podatkom i opłatom, jakie potencjalny nabywca nieruchomości zobowiązany jest zapłacić w związku z jej nabyciem (opinia, k. 482-526).

W pisemnej opinii uzupełniającej, biegły sądowy odniósł się dodatkowo do nakładów poniesionych przez A. N. od dnia zawarcia umowy przyrzeczenia sprzedaży do dnia sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego. Biegły sądowy określił również wartość rynkową poszczególnych budynków oraz udziałów przynależnych do działki gruntowej. I tak, wartość rynkowa gruntu przynależnego do budynku hotelowo – gospodarczego wynosi 612.959,00 zł; wartość rynkowa gruntu przynależnego do budynku oczyszczalni ścieków wynosi 37.778,00 zł; wartość rynkowa gruntu przynależnego do budynku hydroforni wynosi 12.249,00 zł; wartość rynkowa gruntu przynależnego do budynku z agregatem prądotwórczym wynosi 6.745,00 zł; zaś wartość rynkowa gruntu przynależnego do budynku śmietnika wynosi 5.421,00 zł – łącznie zatem, wartość gruntu pod budynkami, o których mowa powyżej wynosi 62.193,00 zł.

Podsumowując, biegły sądowy zaopiniował, że wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomości przez powoda od dnia 14 listopada 1995 roku do dnia 9 maja 2008 roku wynosi 1.115.598,00 zł, w tym wartość rynkowa nakładów koniecznych we wskazanym powyżej okresie wynosi 950.753,00 zł, zaś wartość rynkowa nakładów użytecznych - 164.845,00 zł.

Biegły sądowy podkreślił, że nakłady, w których posiadanie wszedł powód w dniu 14 listopada 1995 roku były w słabym stanie technicznym i niskim standardzie wykonania. Poczynione nakłady konieczne, (za wyjątkiem wykonania restauracji w piwnicy i wykonania kominka w sali restauracji na parterze, które były nakładami użytecznymi), były więc niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej i utrzymanie normalnego stanu technicznego umożliwiającego normalne funkcjonowanie obiektu hotelowo – gastronomicznego. Dokonanie nakładów koniecznych zostało wymuszone na skutek dużego zużycia technicznego i nieprzeprowadzania remontów w chwili wejścia w ich posiadanie, poprzez restrykcyjne przepisy sanitarno – epidemiologiczne oraz dość dużą konkurencję na rynku hotelowo-gastronomicznym na terenie miasta. A zatem, poniesione nakłady konieczne były niezbędne i musiały być poczynione, aby budynki mogły normalnie funkcjonować oraz nie ulegały degradacji i nadmiernemu zużyciu technicznemu (pisemna opinia sądowa uzupełniająca, k. 580-588).

Biegły sądowy inż. K. J. (1) opiniował w sprawie również ustnie, wskazując, że przy wycenie nakładów przyjął metodę porównawczą polegającą na tym, że określił wartość całej nieruchomości, a następnie odjął wartość gruntu, na skutek czego powstała sama wartość nakładów. Nakłady te zostały później podzielone na dokonane przez Gminną Spółdzielnię do 1995 roku, tzn. do aktu przyrzeczenia sprzedaży, a następnie do roku 2008, kiedy powód przekazał nieruchomość pozwanej. W ten sposób uzyskał dwie kategorie nakładów ze względu na czas ich dokonania i osobę nakładcy. Przy wyliczeniu uwzględnił stopień zużycia nakładów. Ustalił, że 41,5 % wszystkich nakładów dokonała Gminna Spółdzielnia, zaś 58,5 % poniósł powód. W ocenie biegłego, wszystkie nakłady poczynione przez powoda były konieczne, za wyjątkiem restauracji w piwnicy oraz wybudowania kominka na parterze w głównej sali.

Dodatkowo biegły zaopiniował, iż wartość budowy domu nie zawsze znajduje odzwierciedlenia w wartości rynkowej nieruchomości. Na terenie B. z reguły jest bowiem tak, że wartość kosztów budowy jest wyższa, niż wartość rynkowa nieruchomości (ustna opinia uzupełniająca, k. 631v-640).

Sąd z urzędu dopuścił nadto w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, z której to opinii wynika, że określona w podejściu porównawczym wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku (2.142.160,00 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania uwzględniającą atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja ogólna, stan techniczny, standard wykończenia, powierzchnia i inne. Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej skłania się ku dolnemu przedziałowi cenowemu zaobserwowanemu na badanym rynku regionalnym, ponieważ większość cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie wartości rynkowej nieruchomości określono jako przeciętnie, przy niewielkim udziale cech wpływających korzystnie.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie biegłego sądowego, wartość rynkowa gruntu według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku wynosi 287.832,00 zł, zaś wartość rynkowa nakładów dokonanych przez Gminną Spółdzielnię i powoda na nieruchomość, która to wartość bezpośrednio związana jest z wartością rynkową nieruchomości i gruntu wynosi 1.854.328,00 zł.

Biegły sądowy podkreślił, że wskazane powyżej wartości nie zawierają podatku VAT (opinia, k. 765-807).

Powyższy stan faktyczny ustalony został na podstawie wskazanych powyżej dowodów.

Odnośnie dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, należy wskazać, iż żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń, co do ich prawdziwości. Sąd z urzędu również nie dostrzegł jakichkolwiek podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej. Stąd też, ta kategoria dowodów została obdarzona w całości walorem wiarygodności.

Sąd uznał również za wiarygodne zeznania, zarówno powoda A. N. (k. 233v-235; protokół skrócony rozprawy, k. 747-748, godz. godz. od 00:01:36 do 00:21:46), jak i świadków: Z. N. (k. 236-237), S. R. (k. 252v-253v), A. T. (k. 254-255), E. K. (k. 255), D. Ł. (k. 255v), T. K. (k. 255v-256) i Z. N. (k. 262v-264), z których wynika zakres nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość, stan teje nieruchomości w dacie objęcia jej w posiadanie przez powoda oraz charakter tegoż posiadania, bowiem są one spójne, w pełni ze sobą korelują, składane były w sposób logiczny, jak również znalazły potwierdzenie we wskazanych powyżej dowodach z dokumentów. Należy również wskazać, iż powyższa ocena wynikała z bezpośredniego kontaktu, zarówno z powodem, jak i ze wskazanymi powyżej świadkami na sali rozpraw, obserwacji sposobu składania przez nich zeznań oraz ich reakcji na zadawane im pytania. Co do charakteru, okresu posiadania przez powoda nieruchomości, była to okoliczności bezsporne. W pozostałym zaś zakresie, Sąd obdarzył wiarą zeznania przedstawiciela strony pozwanej – A. C. – Prezydenta Miasta B. (skrócony protokół rozprawy, k. 748, godz. od 00:22:16 do 00:46:23), odnoszące się do okoliczności wskazanych powyżej, a mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem znajdowały on potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Zeznania pozwanej były co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia zgodne ze stanowiskiem strony powodowej w zakresie dotyczącym faktów. Zeznania te w zakresie obejmującym ocenę podanych faktów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W niniejszej sprawie wywołane zostały również opinie sądowe z zakresu wyceny nieruchomości. I tak, biegły sądowy z zakresu budownictwa A. M. opiniował na okoliczność zakresu i wartości nakładów poczynionych na nieruchomość, stanowiącą zabudowane działki gruntu, oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) o pow. 1,0419 ha i (...) o pow. 0,5898 ha, dla których Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej prowadzi księgę wieczystą Nr (...), jak również ustosunkował się do zestawienia nakładów przedstawionego przez powoda poprzez podanie, czy stan budynku i otoczenia wskazuje na dokonanie nakładów w okresie podanym przez powoda. Biegły miał określić wartość nakładów w okresie podanym przez powoda, określić wartość nakładów według aktualnych cen, wskazać w miarę możliwości, czy nakłady były konieczne z uwagi na stan budynku i budowli, czy też były to nakłady użyteczne (opinia, k. 374-387).

Z kolei biegły sądowy inż. K. J. (1) opiniował na okoliczność określenia wartości rynkowej nakładów poniesionych na zabudowę nieruchomości, stanowiącej przedmiot postępowania (k. 482-526; pisemna opinia sądowa uzupełniająca, k. 580-588; ustna opinia uzupełniająca, k. 631v-640).

W sprawie wywołana została również opinia sądowa sporządzona przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa ogólnego mgr inż. K. J. (2), w której biegły ustosunkował się do ustalenia zasadności zarzutów strony pozwanej do opinii biegłych sporządzonych w sprawie (k. 686-688). Z uwagi jednak na okoliczność, iż biegły, odnośnie jednego zarzutu, kwestionował jedną opinię, zaś odnośnie drugiego, kwestionował drugą opinię, co uniemożliwiło Sądowi dokonanie rzetelnej weryfikacji tychże opinii, (podkreślić należy, że dowód z opinii biegłego sądowego podlega ocenie Sądu na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania), Sąd z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości K. J. (1) na okoliczność wartości nakładów dokonanych przez Gminną Spółdzielnię (...) w B. i powoda na nieruchomość położoną w B., oznaczoną numerami działek (...) według stanu na dzień 23 czerwca 2006 roku i cen z tej samej daty (k. 765-807). Sąd dopuścił tenże dowód jednak przede wszystkim z uwagi na to, że w okolicznościach niniejszej sprawy, w jego ocenie, zasadnym było dokonanie wyceny nakładów według stanu na dzień 23 czerwca 2006 roku i cen z tej samej daty. W tej bowiem dacie roszczenie powoda stało się wymagalne. Po tej dacie powód wiedział, że skoro osoba prawna, od której wywodzi swoje uprawnienie do władania nieruchomością nie istnieje, nie wolno mu bez uzyskania zgody właściciela dokonywać nakładów ani nawet posiadać nieruchomości.

W ocenie Sądu, ta ostatnia opinia sądowa, z uwagi na wysnute w niej wnioski, które są stanowcze i wyważone, co pozwoliło Sądowi na dokonanie ich rzetelnej weryfikacji. Ponadto opinia ta spełnia wymagania stawiane jej przez przepisy proceduralne, jest bowiem zupełna, jasna i niesprzeczna.

Na rozprawie w dniu 22 września 2009 r. Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanej o dopuszczenie dowodu z dokumentów księgowych dotyczących przychodów bądź obrotów działalności gospodarczej powoda, bowiem skoro

dokumenty te miałyby obejmować wszystkie obroty powoda i nie mogły dotyczyć jedynie działalności związanej z przedmiotowym obiektem byłby to dowód nieistotny dla rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części. W niniejszej sprawie bezspornym była okoliczność, iż na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej B., położonej w B. przy ul. (...), czynione były nakłady, zarówno przez Gminną Spółdzielnię (...), jak i przez powoda. Bezspornym był również zakres nakładów czynionych na przedmiotową nieruchomość przez Spółdzielnię oraz fakt, iż powód nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości.

Sporna natomiast była okoliczność, czy powód, w okresie od 1 listopada 1995 roku, tj. dnia wejścia w posiadanie, do dnia prawomocnego wykreślenia z rejestru spółdzielni użytkownika Gminnej Spółdzielni (...) posiadał tytuł prawny do korzystania z przedmiotowej nieruchomości i pobierania pożytków oraz czy czynione przez niego nakłady były nakładami koniecznymi.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w niniejszej sprawie, powód A. N. domagał się zasądzenia od pozwanej Gminy Miejskiej B. na jego rzecz kwoty 2.611.800 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 maja 2008 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu wartości nakładów na nieruchomość, stanowiącą przedmiot niniejszego postępowania.

Co do legitymacji czynnej w procesie, zauważyć należy, że jest w sprawie bezsporne, że nakłady będące przedmiotem procesu weszły do majątku spółki cywilnej, której współnikiem był powód. Nie ma też wątpliwości, że spółka cywilna nie ma zdolności prawnej, zdolność taką mają wyłącznie jej wspólnicy. Zgodnie z art. 865 § 2 k.c., każdy wspólnik może bez uprzedniej uchwały wspólników prowadzić sprawy, które nie przekraczają zakresu zwykłych czynności spółki. Zgodnie zaś z art. 866 k.c., w braku odmiennej umowy lub uchwały wspólników każdy wspólnik jest umocowany do reprezentowania spółki w takich granicach, w jakich jest uprawniony do prowadzenia jej spraw. Przyjęcie świadczenia przez jednego ze wspólników spółki cywilnej pozostaje, co do zasady, w granicach wyznaczonych przez powołane przepisy. W sprawie niniejszej powód przedstawił umowę spółki, z której wynika jego upoważnienie do samodzielnej i nieograniczonej reprezentacji wspólników. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 maja 2004 r. (II CK 249/03) stwierdził: „Wspólność majątku wspólników spółki cywilnej ma charakter współwłasności bezudziałowej, łącznej. Z art. 866 k.c. wynika domniemanie, że każdy wspólnik jest umocowany do reprezentowania spółki w takich granicach, w jakich upoważniony jest do prowadzenia jej spraw (art. 865 k.c.). Przyjmuje się, że w ramach stosunku spółki powstaje swoista "wierzytelność łączna", a jej realizacja przysługuje każdemu wspólnikowi w ramach ustawowo przyznanej kompetencji do reprezentowania spółki. W konsekwencji, spełnienie świadczenia do rąk jednego ze wspólników spółki cywilnej stanowi należyte wykonanie zobowiązania”.

Na podstawie powołanych przepisów oraz umowy spółki Sąd uznał, że powód jest legitymowany czynnie do dochodzenia całości roszczenia objętego pozwem.

Zgodnie z przyjętym, zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie stanowiskiem, generalnie rzecz ujmując, rozliczeniu podlegają „nakłady” na rzecz dokonane przez posiadacza w okresie jego posiadania. Ustawodawca nie określa jednak pojęcia „nakładów”. W ślad za literaturą można jednak uznać, że nakłady stanowią wszelkiego rodzaju wydatki na rzecz, które przybierają różną postać, m. in. widocznych ulepszeń w postaci wzniesienia budynku lub innego urządzenia, dokonanej przebudowy, instalacji urządzeń domowych, zasadzenia drzew, obsiania pola itp.

Ustawodawca dokonuje rozróżnienia nakładów na nakłady „konieczne” oraz „inne” nakłady, wiążąc z tym odmienne przesłanki dla ewentualnego roszczenia o zwrot nakładów.

W związku z tym należy stwierdzić, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, to nakłady zmierzające do ulepszenia

rzeczy („nakłady użyteczne”) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza („nakłady zbytkowne”).

Co do zasady wskazać należy, że roszczenie o zwrot nakładów przysługuje temu, kto posiadając nieruchomości dokonał na niej nakładów. Nie oznacza to jednak, że roszczenia o zwrot nakładów nie można przenieść.

Roszczenie o zwrot nakładów może być bowiem przedmiotem obrotu prawnego. Według przeważającego w doktrynie prawa cywilnego i w orzecznictwie poglądu, roszczenie o zwrot nakładów jest bowiem roszczeniem o charakterze obligacyjnym (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 roku, II CKN 57/96, OSNC 6-7/97, poz. 92).

Roszczenie to więc przysługuje nie tylko temu, kto sam dokonał nakładów i jest posiadaczem rzeczy w chwili wymagalności roszczenia, tj. w chwili dokonania nakładów koniecznych, a w wypadku innych nakładów – w chwili zwrotu rzeczy, ale także temu, kto takie roszczenie nabył i jest posiadaczem nieruchomości.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, należy podnieść, iż umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 9 września 1998 roku, użytkownik nieruchomości – Spółdzielnia Gminna (...)dokonała sprzedaży wszystkich praw i roszczeń do nakładów w postaci budynku hotelowo – gastronomicznego, zwanego „(...)”, obejmujących, m. in.: restaurację, hotel, wyposażenie kuchni i obiekty towarzyszące, na rzecz A. N.i D. N., wspólników spółki cywilnej PPHU (...)s.c.

Z powyższego wynika, że powód wobec nabycia, z mocy wskazanej powyżej umowy sprzedaży, roszczenia o zwrot nakładów może domagać się zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez użytkownika, tj. Gminną Spółdzielnię (...), o ile oczywiście zbywcy takie roszczenie względem właściciela nieruchomości przysługiwało. Jeśli chodzi zaś o nakłady poczynione na nieruchomości po dacie jej objęcia w posiadanie przez A. N. to rozliczenie dalszych nakładów powinno uwzględniać charakter posiadania oraz rodzaj nakładów.

W tym miejscu należy wskazać, że zgodnie z art. 336 k.c., posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto włada nią jak właściciel, zaś posiadaczem zależnym, ten kto włada nią, jak użytkownik zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

W przedmiotowej sprawie, nie budzi wątpliwości okoliczność, co sama pozwana przyznała, iż powód był posiadaczem zależnym nieruchomości stanowiącej własność pozwanej Gminy.

Co do zasady, do rozliczenia posiadacza zależnego z nakładów, zastosowanie znajduje art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Z uwagi jednak na istnienie stosunku prawnego pomiędzy dokonującą nakładów Spółdzielnią, a właścicielem gruntu, a następnie wobec nabycia tych roszczeń przez powoda, przy określaniu zakresu rozliczeń z tytułu nakładów, należy mieć na względzie zasady przewidziane dla rozliczenia nakładów poczynionych przez użytkownika gruntu.

Zgodnie bowiem z treścią art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela. Jeżeli zaś nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku prawnego będącego podstawą prawną posiadacza (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 roku, III CKN 33/98, OSNC 6/99, poz. 110).

Zakres nabytego przez powoda roszczenia o zwrot nakładów jest więc ściśle związany z zakresem i charakterem użytkowania przysługującego Spółdzielni w stosunku do przedmiotowych nieruchomości.

Inaczej rzecz ujmując, mając na uwadze treść art. 230 k.c., rozliczenie właściciela z użytkownikiem winno nastąpić według zasad przewidzianych dla rozliczenia tego stosunku prawnego. Zgodnie z zasadą „nemo plus iuris...” zasady te muszą być zastosowane również przy rozliczaniu tych nakładów przez powoda. Powód może bowiem żądać zwrotu dokonanych przez Spółdzielnię nakładów, tylko w zakresie, w jakim nabył roszczenie o zwrot nakładów, przysługujące użytkownikowi według przepisów regulujących stosunek prawny użytkownika w dacie zbycia roszczenia o zwrot nakładów powodowi.

Jeżeli chodzi o nakłady dokonane przez Spółdzielnię, polegające na wzniesieniu obiektów budowlanych to podstawą roszczenia o zapłatę ich równowartości, i to bez względu na charakter nakładów jest przepis art. 256 w zw. z art. 260 § 1 kc i art. 262 kc. Jest bowiem oczywiste, że Spółdzielnia mogła dokonać tak znacznych nakładów, przeprowadzić tak dużą inwestycję tylko za wiedzą i zgodą właściciela gruntu. W zakresie zatem w jakim właściciel wraził, choćby dorozumiana zgodę na dokonanie nakładów był on obowiązany z mocy powołanych przepisów zwrócić ich równowartość z chwilą wygaśnięcia użytkownika, co w sprawie niniejszej nastąpiło wskutek zakończenia postępowania upadłościowego użytkownika. W pozostałym, niezgodnym z właścicielem zakresie, nakłady dokonane przez Spółdzielnię, zbyte następnie na rzecz powoda, także podlegały rozliczeniu według przepisów regulujących stosunek użyczenia.

W okolicznościach niniejszej sprawy, zasadnie wskazała strona powodowa, że rozliczenie poczynionych przez Spółdzielnię nakładów winno nastąpić w oparciu o treść art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 260 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Zgodnie z treścią art. 260 § 2 k.c., jeżeli użytkownik poczynił nakłady, do których nie był obowiązany, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Podkreślić należy, że w przepisie tym chodzi przede wszystkim o nakłady, które ulepszają, bądź zwiększają wartość nieruchomości. Z art. 753 § 2 k.c. wynika z kolei, że jeżeli prowadzący cudzą sprawę działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Prawo żądania zwrotu dotyczy wszelkich wydatków, które były uzasadnione, a więc zostały poniesione w celu należytego wykonania czynności, których podjął się negotiorum gestor. Decydujące znaczenie ma celowy charakter wydatku. Uznać za takie należy nie tylko wydatki konieczne, ale również inne potrzebne do prawidłowej realizacji dokonywanych przez niego czynności (por. W. Dubis (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 1172; L. Ogiegło (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2003, s. 381; J. Szczerski (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1561). Także w odniesieniu do nakładów prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia może żądać ich zwrotu, o ile były uzasadnione w celu należytego wykonania umowy. W tym zakresie zwrot powinien obejmować nakłady konieczne i użyteczne (tak A. Szpunar (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 690; za zwrotem nakładów koniecznych i celowych opowiada się M. Nesterowicz (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. II, 1989, s. 695, a za zwrotem tylko koniecznych - L. Ogiegło (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2003, s. 381).

Wprawdzie strona pozwana podniosła, że nie została poinformowana o zamiarze dokonania nakładów, niemniej jednak, zgodnie z poglądem doktryny, naruszenie obowiązku zawiadomienia, gdy było to możliwe, nie wpłynie w zasadzie na uprawnienia prowadzącego sprawę do zwrotu wydatków, nakładów, zwolnienia z zobowiązań, jeżeli prowadził sprawę zgodnie ze swymi obowiązkami (na możliwość wpływu naruszenia obowiązku zawiadomienia na te uprawnienia wskazuje L. Stecki (w:) System prawa prywatnego, t. 7, 2001, s. 385), a prawdopodobna wola osoby zainteresowanej, którą się kierował, okaże się zbieżna z jej wolą rzeczywistą.

W przedmiotowej sprawie strona pozwana przyznała, iż do dnia dzisiejszego nie sprzedała przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się zaś do sytuacji prawnej powoda, należy wskazać, iż w ocenie Sądu, od dnia 1 listopada 1995 roku, tj. dnia wejścia w posiadanie, do dnia wykreślenia z rejestru spółdzielni użytkownika, tj. Gminnej Spółdzielni (...),

tj. 23 czerwca 2006 roku, powód miał skuteczne, względem użytkownika, a pośrednio także względem właściciela nieruchomości, prawo do władania rzeczą. Spółdzielnia jako użytkownik była bowiem uprawniona do zawarcia z powodem umowy na korzystanie z nieruchomości. I tak, zdaniem Sądu, posiadanie powoda wykonywane było na mocy umowy łączącej go z użytkownikiem, która została zawarta per facta concludentia, tj. w dacie wejścia we posiadanie, a której treścią było nieodpłatne zezwolenie powodowi, przez działającą w zakresie swoich uprawnień Spółdzielnię, na korzystanie z nieruchomości i pobieranie z niej pożytków.

W niniejszej sprawie więc, działanie Spółdzielni należy poczytywać za dorozumiane zezwolenie powodowi na używanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem, co uzasadnia przyjęcie, że pomiędzy powodem, a użytkownikiem doszło do zawarcia umowy użyczenia.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na treść art. 60 k.c., zgodnie z którym, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny.

Definicja umowy użyczenia uregulowana została w art. 710 k.c., zgodnie z którym, użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Stosownie zaś do art. 713 k.c., biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzecz użyczonej. Jeżeli natomiast poczynił inne wydatki, czyli inne, niż zwykle koszty utrzymania rzeczy, a także, gdy dokonał nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

A zatem, podstawę prawną roszczenia powoda o zwrot nakładów poniesionych przez powoda w okresie od dnia 1 listopada 1995 roku do dnia 23 czerwca 2006 roku stanowi art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 713 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Drugą przesłanką skuteczności żądania zwrotu nakładów jest zasadność ich dokonania, czyli dokonanie ich na korzyść osoby zainteresowanej (art. 752 k.c.). Działanie prowadzącego cudzą sprawą bez zlecenia powinno być subiektywnie i obiektywnie korzystne dla zainteresowanego (por. M. Nesterowicz (w:) J. Winiarz, Komentarz, t. II, 1989, s. 694; L. Ogieńko (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2003, s. 380; L. Stecki (w:) System prawa prywatnego, t. 7, 2001, s. 381; J. Szczerski (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 1559). Należy więc dokonać oceny, czy prowadzenie danej sprawy jest korzystne dla zainteresowanego z jego subiektywnego punktu widzenia, a także czy działanie prowadzącego cudzą sprawą bez zlecenia jest obiektywnie w stosunkach danego rodzaju korzystne dla osoby zainteresowanej.

W ocenie Sądu, w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, powód dokonał zmian w mieniu pozwanej nie tylko z obiektywnego punktu widzenia, ale również takich, które Gmina jako właściciel nieruchomości winna ocenić pozytywnie. Jak wynika bowiem z protokołu zdawczo – odbiorczego, stan nieruchomości był zdecydowanie lepszy, niż w dacie wejścia powoda w jej posiadanie.

Zarzut pozwanej dotyczący zniszczenia lub zużycia nakładów poniesionych przez powoda jest niezasadny, jest bowiem bezsporne, że budynki i budowle stanowiące nakład nie są użytkowane i niszczone od długiego czasu, wobec co obciąża stronę pozwaną, a nie powodową.

Podkreślić należy, że właściciel przedmiotowej nieruchomości w dacie wejścia powoda w jej posiadanie był poinformowany o tym fakcie., co jednoznacznie wynika z zeznań świadka Z. N. (k. 236-237).

Nie można również pominąć okoliczności, że powód jako posiadacz nieruchomości jest chroniony domniemaniem z art. 341 k.c., tj. zgodności posiadania z prawem. Strona pozwana nie wykazała natomiast, a wręcz potwierdziła swoim zachowaniem, polegającym na kwestionowaniu tytułu posiadania powoda dopiero po dniu 1 września 2006 roku, że posiadanie powoda do września 2006 roku było posiadaniem zgodnym ze stanem prawnym – stosunkiem prawnym istniejącym pomiędzy powodem, a użytkownikiem. Ponadto, od momentu nabycia własności przedmiotowej nieruchomości w drodze decyzji komunalizacyjnej z dnia 15 października 1999 roku, miała pełną świadomość do tego, kto jest posiadaczem przedmiotowej nieruchomości. Przedstawiciele Gminy uczestniczyli ponadto w prowadzonym

przeciwko Gminnej Spółdzielni (...) postępowaniu upadłościowym. Dlatego też, z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie Gmina wystąpiła dopiero w piśmie z dnia 14 lutego 2007 roku (pismo, k. 123).

W oparciu o powyższe rozważania, Sąd doszedł do przekonania, że roszczenie powodów o zwrot nakładów za okres od dnia 1 listopada 1995 roku do dnia 23 czerwca 2006 roku jest zasadne.

Odnosnie zaś wysokości nakładów poczynionych przez Gminną Spółdzielnię i przez powoda, Sąd miał na uwadze, treść opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który to dowód dopuścił z urzędu, a z której to opinii wynika, że określona w podejściu porównawczym wartość prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku (2.142.160,00 zł) jest wartością rynkową dla aktualnego sposobu użytkowania uwzględniającą atrybuty nieruchomości, takie jak: lokalizacja ogólna, stan techniczny, standard wykończenia, powierzchnia i inne. Określona wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej skłania się ku dolnemu przedziałowi cenowemu zaobserwowanego na badanym rynku regionalnym, ponieważ większość cech mających zasadniczy wpływ na kształtowanie wartości rynkowej nieruchomości określono jako przeciętnie, przy niewielkim udziale cech wpływających korzystnie.

Mając powyższe na uwadze, w ocenie biegłego sądowego, wartość rynkowa gruntu według stanu i cen na dzień 23 czerwca 2006 roku, (tj. na dzień wydania rzeczy właścicielowi, bowiem w tymże dniu roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 1988 roku, III CRN 229/88, OSNCP 1990/12/153), wynosi 287.832,00 zł, zaś wartość rynkowa nakładów dokonanych przez Gminną Spółdzielnię i powoda na nieruchomość, która to wartość bezpośrednio związana jest z wartością rynkową nieruchomości i gruntu wynosi 1.854.328,00 zł (opinia, k. 765-807).

Podkreślić należy, iż w sporządzonej uprzednio przez tegoż biegłego sądowego, poczynione nakłady, (za wyjątkiem wykonania restauracji w piwnicy i wykonania kominka w sali restauracji na parterze, które były nakładami użytecznymi), były nakładami koniecznymi, były więc niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej i utrzymanie normalnego stanu technicznego umożliwiającego normalne funkcjonowanie obiektu hotelowo – gastronomicznego.

Odnosząc się natomiast do okresu po dniu 23 czerwca 2006 roku, należy wskazać, iż roszczenie powoda o zwrot nakładów jest niezasadne. Jak wynika bowiem z art. 226 § 2 k.c., samoistny posiadacz w złej wierze (z mocy art. 230 k.c. również i posiadacz zależny) może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, powód w żaden sposób nie udowodnił, że strona pozwana wzbogaciła się bezpodstawnie w wyniku dokonanych przez niego nakładów koniecznych na przedmiotową nieruchomość. Bezpodstawność prawna oznacza sytuację, w której wzbogacenie nie stanowi prawidłowego następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego "pierwotnie" stosunku prawnego.

Dlatego też, w pozostałej części Sąd powództwo oddalił.

Roszczenie o odsetki uzasadnione jest treścią art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. Sąd zasądził odsetki od dnia 10 maja 2008 roku, tj. zgodnie z żądaniem strony powodowej.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia treść art. 100 k.p.c.

Powód, z dochodzonej w sprawie kwoty 2.611,800 zł, utrzymał się z roszczeniem co do kwoty 1.854.328,00, a zatem wygrał proces w około 70 %.

Powód poniósł w procesie koszty w postaci: opłaty od pozwu w kwocie 25.000 zł, zaliczek na poczet wynagrodzenia biegłych w kwocie 6.000 zł, oraz kosztów wynagrodzenia pełno mocnika w wysokości 43.920 zł (k.731), a więc łącznie 74.920 zł.

Pozwana poniosła koszty zastępstwa procesowego w wysokości 24.425 zł (k. 833) oraz zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w wysokości 2.000 zł (k.666).

70 % kosztów poniesionych przez powoda to 52.444 zł, zaś 30 % kosztów pozwanej to 7.927 zł. Różnica obu kwot stanowi wartość należny ch powodowi od pozwanej kosztów procesu.

Na podstawie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010 r., Nr 90, poz. 594 tekst jedn. ze zm.), Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 52.000 zł (70% z 75.000 zł) tytułem części opłaty od pozwu oraz kwotę 5.198 zł tytułem części wydatków (70% z 7.426,37 zł), zaś od powoda odpowiednio 30 % należnych Skarbowi Państwa kosztów sądowych.

Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, powyższe rozważania i na podstawie wyżej powołanych przepisów Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.