

Sygn. akt: I C 1728/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Piotr Kozłowski
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Owerczuk

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2013 roku w Białymstoku

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

przeciwko Gminie Miejskiej B.

o zapłatę

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz pozwanej Gminy Miejskiej w B. kwotę 8.700 złotych tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 7.200 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

III. Nakazuje pobrać od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Białymstoku) kwotę 2.084,10 złotych tytułem brakujących kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy Miejskiej w B. kwoty 471.331 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19.12.2009 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazała, że dochodzona kwota jest wartością nakładów koniecznych poczynionych na nieruchomość położoną w B. przy ulicy (...), która była dzierżawiona od pozwanej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podniosła, że zwrot nakładów nie przysługuje dzierżawcy w przypadku upływu terminu umowy.

Sąd ustalił, co następuje:

Bezspornym w sprawie jest, iż w dniu 13 lipca 1998 roku między stronami niniejszego postępowania doszło do zawarcia umowy dzierżawy części nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w B. przy ulicy (...) (umowa k. 13-14). Następnie dnia 10.07.2000 roku zawarto aneks do powyższej umowy, ograniczający zakres przedmiotu dzierżawy (k. 15). Posadowiony na powyższej nieruchomości budynek wymagał wykonania szeregu prac adaptacyjnych, co znalazło odzwierciedlenie w dokumencie zatytułowanym „ przewidywane koszty modernizacji

budynku Stacja obsługi byłego (...)u przy ulicy (...) w B.” (k. 18-26). Wynika to również z zeznań świadka W. W. (k. 148). Przedmiot umowy dzierżawy został odebrany dnia 1.06.1998 roku protokołem zdawczo-odbiorczym (k. 16-17).

Powód wykonał szereg prac remontowych oraz poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość (zeznania świadka Z. T. k. 148-149, opinia prywatna z 23.10.2009 roku w zakresie dokonanych nakładów k. 53-68). Wartość rynkowa nakładów w dacie wydania nieruchomości wynosi kwotę 380.228 złotych (opinia uzupełniająca biegłego sądowego M. S. k. 261-269).

Umowa z dnia 13 lipca 1998 roku w swoim § 5 przewidywała rozliczenie stron z dokonanych nakładów adaptacyjno – modernizacyjnych budynku. Pkt 7 tego paragrafu przewidywał, iż dzierżawcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów adaptacyjno – modernizacyjnych wyłącznie w razie wcześniejszego rozwiązania umowy na wniosek wydzierżawiającego. Roszczenie to nie przysługuje w razie rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy dzierżawcy.

Ustalony czynsz dzierżawny uwzględniał konieczność wykonania tych prac i był zaniżony (zeznania świadka K. P. k. 146-147, przesłuchanie burmistrza pozwanej Gminy e-protokół z 21.01.2013 roku). Powodem tego było to, iż powódka poniosła znaczne koszty adaptacyjno – modernizacyjne (wypowiedź prezesa powodowej spółki na posiedzeniu rady miejskiej k. 126-127).

Umowa dzierżawy została zawarta na okres dziesięciu lat. Po jej zakończeniu została przedłużana (umowy k. 38 – 39). Po zakończeniu stosunku umownego przedmiotowa nieruchomość została ostatecznie wydana pozwanej Gminie w dniu 16.11.2009 roku (k. 73 i 75).

Ocena materiału dowodowego:

Zebrane w sprawie dowody w swojej większości są obiektywne, zaś dowody osobowe wiarygodne. Sąd nie dał wiary jedynie zeznaniom przesłuchiwanego w charakterze strony – prezesa powodowej spółki E. B.. Jego twierdzenia, iż § 5 umowy dzierżawy dotyczy jedynie okresu, w którym obowiązywała umowa, są niczym nieuzasadnione. Nie wynika to, w ocenie Sądu, z treści umowy. Zdaniem Sądu umowa w swoim § 5 reguluje w sposób jednoznaczny i przejrzysty kwestię możliwości rozliczania nakładów adaptacyjno – modernizacyjnych. Nie odnosi się ona tylko i wyłącznie do okresu trwania umowy, ale również do możliwości wzajemnych rozliczeń już po jej zakończeniu.

Niezasadnym było również twierdzenie prezesa powódki, iż czynsz dzierżawny był ustalony w wysokości rynkowej i nie obejmował jego obniżenia z powodu poniesionych nakładów. Stanowisko takie pozostaje w sprzeczności z zeznaniami świadków, przesłuchania burmistrza pozwanej, jak również wypowiedzią prezesa powodowej spółki z 20 marca 1998 roku, na posiedzeniu Zarządu Miasta B., podczas którego stwierdził on, że „w przypadku wyrażenia zgody na dzierżawę przedmiotowej nieruchomości, spółka przeprowadzi remont z własnych środków finansowych, a wniesiony wkład zostałby zaliczony na poczet czynszu dzierżawnego.” (k. 126 – 127).

Ponadto należy zauważyć, iż poniesione koszty prac remontowo – adaptacyjnych stanowiły koszt działalności Spółki (...) i został on zaksięgowany jako inwestycja w obcy środek trwały, z okresem amortyzacji dziesięciu lat (k. 37).

Nieuzasadnione jest twierdzenie powódki, iż w trakcie postępowania o zawezwanie do próby ugodowej doszło do uznania co do zasady powództwa. Sąd oświadczenie pełnomocnika pozwanej złożone na rozprawie w dniu 28.04.2010 roku (k. 79) potraktował, zgodnie z art. 229 kpc, iż Gmina nie kwestionuje faktu poniesienia przez powódkę nakładów. Nie można było jednak uznać, iż roszczenie zostało uznane, skoro od samego początku niniejszego procesu pozwana Gmina jednoznacznie i kategorycznie wносиła o oddalenie powództwa.

Nie był zasadny wniosek o zaktualizowanie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. S.. Należy bowiem zauważyć, iż ustalenie wartości nakładów nie nastąpiło w opinii z dnia 17 października 2011 roku, lecz zostało zaktualizowane w opinii uzupełniającej z 27 lutego 2012 roku. Nie nastąpił więc jeszcze upływ jednego roku od daty

sporządzenia tej opinii uzupełniającej, skutkującej koniecznością jej aktualizacji w oparciu o art. 156 ust.3 ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami (z późniejszymi zmianami).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Łączący strony stosunek prawny należy oceniać w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego dotyczące umowy dzierżawy.

Zgodnie z art. 693 § 1 kc, przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Stosownie zaś do treści art. 694 kc, do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. W art. 676 kc, ustawodawca przewidział zaś możliwość roszczenia dzierżawcy (najemcy) w stosunku do wydzierżawiającego (wynajmującego), z powodu ulepszenia przedmiotu umowy.

Jednakże warunkiem możliwości zastosowania przez strony prawa, o którym mowa w art. 676 kc, jest brak umownego uregulowania skutków ulepszenia przez dzierżawcę przedmiotu umowy. Podstawą rozliczeń poniesionych nakładów zawsze, w pierwszym rzędzie, są postanowienia umowne. Dopiero zaś wówczas, gdy umowa stron nie regulowała kwestii rozliczenia nakładów, mogą mieć zastosowanie uregulowania ustawowe (tak też Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 6.05.2010 roku w sprawie I ACa 276/10 – Lex nr 756554).

Przechodząc do rozważań w sprawie niniejszej należy jednoznacznie stwierdzić, iż umowa stron z dnia 13 lipca 1998 roku szczegółowo przewidywała wzajemne roszczenia stron z tytułu wykonywanych przez powódkę nakładów adaptacyjno – modernizacyjnych. Zapis ten został poprzedzony negocjacjami. § 5 umowy w swoim pkt 7 przewiduje, iż dzierżawcy przysługuje zwrot nakładów wyłącznie w razie wcześniejszego rozwiązania umowy na wniosek wydzierżawiającego.

Użyte w tym punkcie słowo „wyłącznie” oznacza, iż strony nie przewidywały możliwości zwrotu wartości nakładów w innej sytuacji, niż w razie wcześniejszego rozwiązania umowy na wniosek Gminy. Za takim dosłownym rozumieniem umowy przemawiają również inne, wyżej omówione dowody znajdujące się w aktach sprawy. Inna interpretacja tej umowy nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia.

Zgodnie z treścią art. 353¹ kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Umowa łącząca strony niniejszego postępowania, w zakresie możliwości rozliczenia nakładów, nie sprzeciwia się właściwości umowy dzierżawy, nie sprzeciwia się ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Roszczenie powódki o zwrot wartości poniesionych nakładów jest niezasadne.

Należy ponadto zauważyć, że poniesione przez powódkę koszty nakładów zostały przez nią zamortyzowane. W efekcie więc powódka pomniejszyła swój dochód o wysokość poniesionych kosztów. Świadczy to o tym, iż wytaczając niniejsze powództwo chce uzyskać dodatkową korzyść i wzbogacić się.

Biorąc powyższe pod uwagę, na mocy wskazanych wyżej podstaw prawnych orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono w myśl art. 98 § 1 kpc, obciążając nimi stronę przegrywającą spór, a więc powódkę. Na koszty te składa się:

- wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 7 200 zł, zgodnie z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku, w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu;
- zaliczka w wysokości 1 500 złotych na koszty związane z opinią biegłego.

Pkt III wyroku znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.