

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 22 marca 2010 r. powód (...) sp. z o.o. w P. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwany A. D. (1) ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 397.334,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania według norm przepisanych, w tym koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7.200,00 złotych oraz kwotę 17,00 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W przypadku wniesienia zarzutów powód wniósł orzeczenie wyrokiem utrzymania w mocy nakazu zapłaty. /pозew k. 2-8/

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż przedmiotowym pozwem dochodzi od pozwanego, jako właściciela nieruchomości nakładów poczynionych na przedmiot umowy dzierżawy, podkreślając, że były to nakłady konieczne w rozumieniu art. 663 k.c., gdyż bez nich nieruchomość byłaby nieprzydatna dla umówionego użytku. Zgodnie z tym przepisem koszt napraw koniecznych obciąża wydzierżawiającego. Przeprowadzone prace remontowe (naprawa dachu i położenie nowej posadzki), zdaniem powoda, stanowiły także oczywiste ulepszenia przedmiotu dzierżawy w rozumieniu art. 694 k.c. /pозew k. 2-8/

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 13 kwietnia 2010 r. Sąd nakazał A. D. (1), aby zapłacił „(...)” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. kwotę 397.334,67 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 19.867 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł w terminie dwóch tygodni od doręczenia tego nakazu albo wniósł w tym terminie sprzeciw. /nakaz zapłaty k. 168/

Postanowieniem z dnia 1 czerwca 2010 r. Sąd okręgowy uchylił nakaz zapłaty na zasadzie art. 502 §1 k.p.c. / postanowienie k. 171/

W odpowiedzi na pozew pozwany, pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz od strony powodowej kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwany zaprzeczył, że strony prowadziły w 2009 r. negocjacje w celu rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda w przedmiocie dzierżawy. Pozwany domaga się od strony powodowej jasnego sformułowania podstawy faktycznej powództwa, a mianowicie czy powództwo dotyczy wartości dachu jako pozostawionego przez dzierżawcę ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c., czy też opiera się o żądanie zwrotu kosztów napraw koniecznych czyli z art. 663 k.c. Powód podnosi, że powód nie może być bezpodstawnie wzbogacony i wartość dachu oraz posadzki jako środków trwałych powinna zostać co najmniej pomniejszona o wartość odpisów amortyzacyjnych. /odpowieź na pozew k. 177 – 180/

Na rozprawie poprzedzającym wydanie wyroku, strona powodowa podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, oświadczając, że nie kwestionuje kwoty podawanej przez biegłego tj. 255.000 zł. /protokół k. 529 - 529 odw. czas nagrania 00:05:26 i 00:14:41/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany A. D. (1) od początku istnienia powodowej spółki (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. tj. od 1997 r. pełnił rolę prezesa jej zarządu. Zarząd był dwuosobowy, drugim członkiem zarządu powodowej spółki był obywatel Niemiec o nazwisku L.. /dokumentacja rachunkowo - księgowa k. 67-89; zeznania świadków: A. K. (1) k. 203 odw.-204; U. S. k. 230 odw.; J. D. (1) k. 458/

A. D. (1) jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu, położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą nr KW (...), a także właścicielem naniesionych na tej działce budynków i urządzeń przemysłowych. /wypis z rejestru gruntu k. 44; odpis KW k. 46-5; umowa k.21-28; zeznania świadka U. S. k. 230 odw./

Powierzchnia przedmiotowej nieruchomości wynosił 5.461 m² i jest zabudowana budynkami przemysłowo-biurowymi o łącznej powierzchni zabudowy 3.018 m². /umowa k.21-28; wypis z rejestru gruntu k. 44; odpis KW k. 46-51/

W chwili nabycia nieruchomości przez pozwanego w 1996 r. posadowione na niej budynki były w złym stanie, wymagały odświeżenia i remontu. /zeznania świadka J. D. (1) k. 457/

Teren ten powodowa spółka wydzierżawiała od pozwanego od 1997 r. /zeznania świadka J. K. k. 266/

W chwili objęcia tej nieruchomości przez powodową spółkę w 1997 r., posesja była nadal zniszczona. Posadowione na niej budynki pozostawały od wielu lat bez nadzoru. Przez lata dzierżawienia terenu, posesja ta była odbudowywana i usprawniana, tak, aby nadawała się do użytkowania. /zeznania świadków: J. D. (1) k. 456 odw.; J. K. k. 266/

Pozwany A. D. (1), będący prezesem zarządu powodowej spółki, działał przez cały okres obowiązywania umów dzierżawy zarówno, jako wydzierżawiający jak i jako osoba działająca w imieniu dzierżawcy. /dokumentacja rachunkowo - księgową k. 67-89; faktury k.92-167; zeznania świadków: A. K. (1) k. 203 -204; U. S. k. 230 odw.; J. K. k. 265 odw./

Żona pozwanego – J. D. (1) od początku była zatrudniona w powodowej spółce, jako asystenta prezesa zarządu (jej męża). /zeznania świadka J. D. (1) k. 456 odw./

Do 2006 r. przedmiotowa nieruchomość była dzierżawiona nie tylko przez powodową spółkę, ale także przez inne podmioty. Od kwietnia 2006 r. jedynym dzierżawcą pozostała (...) Sp. z o.o. /zeznania świadka J. D. (1) k. 456 odw.-457/

W dniu 1 kwietnia 2006 r. zawarta została, pomiędzy Firmą Usługową (...) z siedzibą w P. a (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. kolejna umowa dzierżawy dotycząca całej nieruchomości usytuowanej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Pabianicach prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Umowę zawarto na czas określony, do dnia 31 marca 2009 r. / umowy k.21-28 i k. 292-296; odpis KW k. 46-51; /

W ramach zawartej w kwietniu 2006 r. umowy, wydzierżawiający wyraził zgodę na dokonywanie przez dzierżawcę wszelkich napraw i konserwacji budynków służących zachowaniu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. / umowa k.21-28/

Umowa dzierżawy przewidywała, że dzierżawca miał wykorzystywać przedmiot dzierżawy do prowadzenia działalności gospodarczej, polegającej na produkcji zaworów aerozolowych oraz na potrzeby obsługi administracyjno-biurowej tej działalności. /umowa k.21-28/

Po podpisaniu tej umowy firma (...) kontynuowała, w wydzierżawionym obiekcie, działalność wytwórczą, polegającą na produkcji zaworów aerozolowych. /bezsporne; zeznania świadka J. D. (1) k. 457/

Nadal konieczne było przeprowadzenie szeregu prac remontowych umożliwiających jej prowadzenie. Największe problemy remontowe stwarzał dach hali produkcyjnej, który wykonany jest w konstrukcji drewnianej, w układzie szedowym, ze świetlikami. /zeznania świadków: J. D. (2) k. 232; J. K. k. 266/

Odprowadzenie wód opadowych z dachu odbywało się rurami przechodzącymi wewnątrz jego konstrukcji. Stwarzało to szereg problemów z uszczelnieniem pokrycia dachu i odprowadzeniem wód opadowych i powodowało częste występowanie przecieków i zalewanie wnętrza hali. /zeznania świadków: A. K. (1) k. 203 odw.-204; J. D. (2) k. 232; A. K. (2) k. 232; J. K. k. 266; B. S. k. 503 czas nagania 00:58:47-01:01:23/

Zarówno w hali produkcyjnej jak i magazynowej stało łącznie kilkanaście pojemników, w których zbierała się woda deszczowa przelatująca przez nieuszczelniony dach. /zeznania świadków: A. K. (1) k. 204; J. K. k. 266/

Innym problemem, utrudniającym prowadzenie na wdzierżawionym terenie działalności, były posadzki w hali produkcyjnej i magazynie. /zeznania świadków: J. D. (2) k. 232; J. K. k. 266; A. K. (1) k. 204/

Zastrzeżenia zarówno do dachu jak i do stanu posadzki mieli także kontrolerzy Państwowej Inspekcji Pracy, którzy nakładali kary na przedsiębiorstwo za zaniedbania w tym zakresie. /opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 279-280; zeznania świadków: A. K. (1) k. 204; U. S. k. 231; k.266; J. K. k. 266; J. D. (1) k. 458/

Wady pokrycia dachowego powodujące zalewanie hali produkcyjnej, czy też wady posadzki w hali produkcyjnej i magazynie wymagały koniecznych napraw w celu normalnego funkcjonowania przedsiębiorstwa prowadzonego przez powoda. /opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 279-280/

Od początku użytkowania obiektu prowadzone były prace naprawcze dachu, zarówno jego konstrukcji jak i pokrycia dachowego. Początkowo wymieniano pokrycie dachowe (papę) i naprawiano oszklenie świetlików dachowych, w latach 2005-2006 naprawiano konstrukcję dachu a latach 2007-2008 firma (...) przeprowadzała generalny remont dachu. /zeznania świadków: A. K. (1) k. 203 odw.; U. S. k. 230 odw.; J. D. (2) k. 232; A. K. (2) k. 232; J. K. k. 266/

W hali produkcyjnej wymieniono (wylano) posadzkę w dwóch etapach, a w następnej kolejności wymieniono (wylano) posadzkę w magazynie. /zeznania świadków: A. K. (1) k. 204; U. S. k. 230 odw.; J. D. (2) k. 232; A. K. (2) k. 232; J. K. k. 266; J. D. (1) k. 457 odw.-458/

Powodowa spółka, chcąc dogrześć pomieszczenia produkcyjne i magazynowe zakupiła dmuchawy, piece grzewcze i zainstalowała komin ze stali nierdzewnej. /zeznania świadka zeznania świadka J. D. (1) k. 457- 457 odw./

Powód dokonał, w trakcie trwania umowy dzierżawy, nakładów na remont dachu i posadzki w wysokości 255.532,97 zł. Na sumę tą składają się nakłady na remont dachu w wysokości 243.732,97 zł i na remont posadzki w wysokości 11.800 zł. /opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 279; ustna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 279-280; faktury k. 458 odw.- 459/

Zakupione materiały, na które wystawione zostały faktury o następujących numerach: (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); (...); zostały przeznaczone z całą pewnością na remont dachu i posadzki. Żadna z tych faktur nie ma dekretacji osoby odpowiedzialnej w (...), określającej do jakiego celu zakup ma służyć. /opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 279-280; faktury k.92-167; ustna opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 279-280; faktury k. 458 odw.- 459/

Powodowa spółka pozostała część zakupionych materiałów nie przeznaczyła na remont dachu czy posadzki tylko na drobne prace, które nie miały charakteru nakładów na nieruchomość, jak chociażby na budowę wiaty dla psa, na liczne przeróbki i zadaszienia, ułatwiające bądź modernizujące prowadzenie działalności gospodarczej. /zeznania świadka J. D. (1) k. 457 odw. - 458 odw./

Wszystkie prace remontowo-naprawcze były wykonywane na polecenie A. D. (1), działającego jako osoby upoważnionej do jednoosobowej reprezentacji powodowej spółki. A. D. (1) był jedną z osób, która odbierała wystawione na rzecz powoda faktury w związku z przeprowadzanym remontem. /dokumentacja rachunkowo - księgowa k. 67-89; faktury k.92-167; zeznania świadków: A. K. (1) k. 203 -204; U. S. k. 230 odw./

Pozwany wydawał w imieniu powoda polecenia zapłaty i zaksięgowania faktur z tytułu wykonanych robót lub sprzedaży materiałów. W związku z powyższym pozwany jako prezes zarządu miał pełną wiedzę, na jaką kwotę opiewały wszelkie koszty poniesione przez powoda w związku z remontem dachu i naprawy posadzki w hali produkcyjnej. Pozwany nie zgłosił żadnego sprzeciwu na wykonywanie prac remontowych. /dokumentacja rachunkowo - księgowa k. 67-89; faktury k.92-167; zeznania świadków: U. S. k. 230 odw.-231; J. D. (1) k. 458/

W czasie obowiązywania umowy dzierżawy stan techniczny jak i wygląd budynków uległ dużej poprawie. W chwili przejęcia przez powodową spółkę tej nieruchomości, budynki te przypominały szopy, natomiast w dacie oddawania

budynku pozwanemu i jego żonie spełniały one podstawowe standardy użytkowania. O wszystkich remontach decydował A. D. (1). /zeznania świadków: A. K. (1) k. 203 – 204; U. S. k. 230 odw.-231; A. K. (2) k. 232/

W dniu 25 kwietnia 2008 r. na zlecenie A. D. (1), dla celów kredytowych, wykonano także wycenę nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego. W operacie szacunkowym oceniono wartość rynkową przedmiotowego obiektu na sumę 2.429.827,- zł. Stan budynków oceniono na poziomie „średni - dobry”. W poprzednim operacie szacunkowym z 2004 r., wykonanym także dla celów kredytowych stan budynku socjalno –biurowego oceniono na wysoki, natomiast stan pozostałych budynków na dobry bądź średni. /operat szacunkowy k. 30-42; operat szacunkowy załączony do niniejszej sprawy/

Pismem z dnia 29 września 2008r. powód wypowiedział umowę dzierżawy zgodnie z jej § 14 ust. 1 umowy, ze skutkiem na dzień 31 marca 2009 r. /zeznania świadka N. S. k. 204/

Pozwany został odwołany z funkcji prezesa zarządu powodowej spółki uchwałą z dnia 22 grudnia 2008 r., ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 roku. /dokumentacja rachunkowo - księgową k. 67-89; zeznania świadków: A. K. (1) k. 203 odw.-204; U. S. k. 230 odw.; J. K. k. 265 odw./

A. D. (1) nie był zainteresowany pozostawieniem w budynku instalacji CO oraz instalacji sprężonego powietrza. Oświadczył, że spółka może je sobie zabrać. /zeznania świadka N. S. k. 204 odw. – 205/

Działalność produkcyjną zakończono w grudniu 2008 r. a do końca marca 2009 r. likwidowano linię produkcyjną, w tym dokonano demontażu i wywozu maszyn oraz instalacji produkcyjnych. /zeznania świadków: A. K. (1) k. 203-204; N. S. k. 204; J. K. k. 265 odw.-266/

Pomieszczenia opróżniono z mebli, zdemontowano grzejniki, komin ze stali nierdzewnej, piece grzewcze do CO. /zeznania świadków: N. S. k. 204 odw. – 205; J. P. k. 231 odw.; J. D. (2) k. 232; A. K. (2) k. 232; J. K. k. 266/

Budynek został pozwanemu zwrócony bez tych instalacji. /zeznania świadków: N. S. k. 204 odw. – 205; J. K. k. 266/

Nie było żadnych ubytków w substancji budynku (w dachu, posadce czy murach), żadnych otworów. Były ślady po zdemontowanej instalacji. /zeznania świadków: J. D. (2) k. 232; A. K. (2) k. 232; J. P. k. 231 odw.; J. K. k. 266-266 odw./

Obiekt przekazano wydzierżawiającemu w dniu 31 marca 2009 r. /protokoły k. 53-59 i k. 60-63; zeznania świadków: J. K. k. 266; J. D. (1) k. 458 odw./

Strony nie mogły porozumieć się co do ostatecznej treści protokołu przekazania, każda z nich stron jednostronnie podpisała sporządzony przez siebie protokół. Obydwa protokoły opatrzone są tą samą datą - 31 marca 2009 r. /protokoły k. 53-59 i k. 60-63; zeznania świadków: A. K. (1) k. 204; J. D. (1) k. 458 – 458 odw./

Dobry stan techniczny budynków był utrzymany do dnia przekazania przedmiotu dzierżawy pozwanemu, co miało miejsce zaledwie w niecały rok po sporządzeniu operatu z kwietnia 2008 r. tj. w dniu 31 marca 2009 r. /opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 278/

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości w chwili jej zwrotu opiewała na sumę 2.429.827,- zł. /opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) k. 279/

W celu określenia i opisanego stanu obiektu po opuszczeniu go przez firmę wynajmującą od pozwanego, na zlecenie J. D. (1) w sierpniu 2009 r. została wykonana inwentaryzacja fotograficzna. /inwentaryzacja fotograficzna załączona do niniejszej sprawy/

Strony w pierwszym kwartale 2009 roku prowadziły negocjacje w celu rozliczenia wzajemnych roszczeń stron, w tym także nakładów poczynionych przez powoda w przedmiocie dzierżawy. Negocjacje były prowadzone między dwoma przedstawicielami Grupy L. (obywatelami Niemiec) oraz pozwanym i jego żoną, a także ich pełnomocnikami. Były to

dwa spotkania w hotelu w S.. Rozmowy były prowadzone częściowo w języku niemieckim, a częściowo z tłumaczeniem na język polski. Pozwany i jego żona J. D. (1) posługiwali się językiem niemieckim, aczkolwiek gdy sformułowania były trudniejsze, tłumaczono je ustnie na język polski. /korespondencja mailowa wraz z tłumaczeniem k. 64-66; zeznania świadków: N. S. k. 204 odw. i k. 205 odw.; K. S. k. 372 w zw. z k. 384; B. W. k. 374-375 w zw. z k. 386-387; J. D. (1) k. 458; J. S. (2) k. 501 odw. – 502 czas nagrania 00:07:44 – 00:48:06/

Ostatecznie A. D. (1) wyraził wolę zatrzymania nakładów dokonanych przez spółkę na jego nieruchomości, w postaci remontu dachu oraz położenia nowej posadzki. Ustalenia te pozwany potwierdził pocztą elektroniczną z dnia 26 stycznia 2009 roku. Pozwany wiadomość tą przesłał powodowi bez wcześniejszego porozumienia się w tej sprawie ze swoim pełnomocnikiem. /korespondencja mailowa wraz z tłumaczeniem k. 64-66; zeznania świadków: N. S. k. 204 odw. – 205 odw.; K. S. k. 372- 373 w zw. z k. 384-385; B. W. k. 374-375 w zw. z k. 386-387; J. S. (2) k. 501 odw. – 502 czas nagrania 00:07:44 – 00:48:06/

Oświadczenia pozwanego nie miały charakteru uznania długu. /zeznania świadka J. S. (2) k. 502 czas nagrania 00:07:44 – 00:24:22/

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie Sąd oparł się powołanych dowodach z dokumentów, zeznaniach świadków oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1), którą należy uznać za wiarygodną, zupełną, logiczną i przejrzystą.

Oceniając natomiast zeznania świadka B. S. Sąd, nie dał jej wiary, że nieruchomość w 2008 r. była w stanie gorszym niż w 2004 r. Stwierdzenie to jest sprzeczne z zeznaniami wielu świadków, w tym także J. D. (1), będącej żoną pozwanego, a która to pracując w powodowej spółce jako asystent prezesa, bywała na przedmiotowej nieruchomości systematycznie i znała ją dokładnie. Jak wynika ze złożonych operatów szacunkowych stan nieruchomości w latach 2004 i 2008 był co najmniej na podobnym poziomie, a budynki wyremontowane w 2008 r. były nawet w lepszym stanie technicznym. Świadek B. S. mogła pomylić stany nieruchomości, tym bardziej że minęło wiele lat i jak sama określa, że „wydawało jej się, że w 2004 r. stan był lepszy”. Jednocześnie świadek ten też przyznał, że były prowadzone prace remontowe, bo gdyby tak nie było to budynki, w tym ich dach uległyby większemu zniszczeniu i zużyciu.

Sąd pominął część faktur przedstawionych przez powoda, jako nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jako że przedstawione w nich koszty materiałów i robocizny nie dotyczą remontu dachu i posadzki. Część faktur wystawionych zostało na drobne materiały, które mogły być wykorzystane przy remoncie dachu, ale mogły być też wykorzystane przy innych pracach. Są to faktury oznaczone w zestawieniu z k. 90 następującymi numerami porządkowymi: 2,4,10,17,21,22, 23, 27, 30, 33, 35, 36, 38, 44,45, 48, 49, 54, 56, 61, 64, 67. Faktury te w sumie opiewają na 42.377,66 zł i nie można ich jednoznacznie zakwalifikować. Jak podkreślił biegły część faktur nie jest związanych (przynajmniej bezpośrednio) z remontem dachu, czy posadzki, gdyż są wystawione np. na stolarkę okienną i drzwiową, parapety, ścianki działowe, sufity podwieszane, tynki, materiały malarskie.

Postanowieniami z dnia 11 lipca 2014 r. oraz z dnia 25 listopada 2014 r. Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o ponowne przesłuchanie świadków K. S. i B. W., z uwagi na fakt, iż świadkowi ci byli przesłuchiwani w ramach pomocy sądowej przed sądem niemieckim. Przed przystąpieniem do przesłuchania obu świadków będących obywatelami niemieckimi, obie strony procesu były poinformowane o dopuszczeniu dowodu z zeznań tych świadków i przeprowadzeniu tego dowodu przez sąd niemiecki. Pozwany zatem miał możliwość zadania pytań świadkom na piśmie, jak uczynił to powód i z możliwości takiej nie skorzystał, podejmując tym samym ryzyko niemożności dotarcia do odległego miejsca przeprowadzenia tego dowodu. Konstatując powyższe, w ocenie Sądu, ponowne przesłuchanie tych świadków zmierzałoby jedynie do zbędnego przedłużenia postępowania, narażając tym samym Sąd na zarzut jego przewlekłości.

Sąd oddali wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. S. na okoliczność zniszczeń dokonanych przez stronę powodową w nieruchomości, w tym dachu i posadzki, a nadto wykonania zadaszeń magazynowych, wykonania cięć w dachu celem demontażu komina, przebudowy ostatniej kondygnacji budynku w celu uzyskania powierzchni magazynowej, jako że na te same okoliczności zostało przesłuchanych wielu innych świadków i zostały one już wyczerpująco wyjaśnione. Część z tych okoliczności, a mianowicie ewentualne zniszczenia

dokonane przez powoda w nieruchomości, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w której powód dochodzi zwrotu koniecznych nakładów na przedmiot dzierżawy. Pozwany nie wniósł w tym zakresie żadnego zarzutu, jak chociażby potrącenia czy też ewentualnego powództwa wzajemnego.

Ustalając stan faktyczny Sąd pominął dowód z zeznań świadka A. P. który nie znał stron, nie wykonywał żadnego kosztorysu nieruchomości przy ul. (...) w P., wykonywała zatrudniona przez niego osoba, a sam świadek nie miał wiedzy na powołane okoliczności.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanego o przesłuchania świadka, który sporządził kosztorys z uwagi na niewskazanie przez stronę pozwaną danych personalnych tego świadka.

Na rozprawie w dniu 15 października 2015 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o zawieszenie postępowania, ze względu na toczące się postępowanie o ubezwłasnowolnienie pozwanego, uznając go niezasadny. Zgodnie z dyspozycją art. 177 §1 pkt. 1 k.p.c. sąd może zawiesić postępowanie, jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Taka zależność nie zachodzi jednak pomiędzy rozpatrywaną sprawą, a sprawą toczącą się przed Sądem Okręgowym w Łodzi o ubezwłasnowolnienie pozwanego, bowiem ewentualne stwierdzenie ubezwłasnowolnienia pozwanego nie warunkuje w żaden sposób rozstrzygnięcia postępowania w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się częściowo zasadne.

Odnosząc się do żądania zgłoszonego w pozwie należy podnieść, że powód nie jest obowiązany do wskazywania w pozwie podstawy prawnej swego roszczenia. Zgodnie z zasadą *da mihi factum, dabo tibi ius* - wynikającą w polskim prawie procesowym z nałożenia na powoda jedynie obowiązku przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie - konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy do sądu (zob. wyr. SN z 26.6.1997 r., I CKN 130/97, niepubl., cytowany za J. Gudowskim, tamże, s. 187). Wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego, mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, jakkolwiek niewymagane, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądania pozwu (zob. wyr. SN z 23.2.1999 r., I CKN 252/98, OSNC 1999, Nr 9, poz. 152).

Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd, a dotyczących okoliczności będących jednocześnie podstawą faktyczną powództwa wynika jednoznacznie, że ze względu na charakter stosunku łączącego strony- dzierżawa i dokonanie w trakcie tego stosunku nakładów koniecznych i użytecznych przez dzierżawcę na lokal wydzierżawiającego, właściwą kwalifikacją materialno- prawną będzie zastosowanie art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i art. 471 k.c.

Zgodnie z art. 662 §1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wydzierżawiający powinien wydać dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania umowy. Obowiązkiem wydzierżawiającego oprócz wydania dzierżawcy przedmiot dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego użytku, jest także uzupełnienie nadzwyczajnych ubytków w przedmiocie dzierżawy, jeżeli są one następstwem okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności. Dzierżawca natomiast ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (art. 697 k.c.). Naprawami niezbędnymi do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym są naprawy związane z bieżącą, prawidłową eksploatacją przedmiotu dzierżawy, których podejmowanie leży w gestii „dobrego, rozsądnego i racjonalnie gospodarującego gospodarza”, a dokonywanie nie jest uzależnione od zgody wydzierżawiającego (art. 696 k.c.). Są to drobne naprawy, które dzierżawca podejmuje przede wszystkim w swoim interesie.

Przepis art. 697 k.c. nie zawiera regulacji zwrotu (kosztów) napraw (niezbędnych) po zakończeniu stosunku dzierżawy (zob. też A. Lichorowicz (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 182). W związku z tym zasadne jest przyjęcie, że art. 697 k.c. odnosi się wyłącznie do napraw, które z uwagi na ograniczony zakres i wartość, jako niepodlegające rozliczeniu po zakończeniu dzierżawy, stanowią koszty własne dzierżawcy.

Uregulowanie art. 697 k.c. nie dotyczy problematyki czynienia nakładów na przedmiot dzierżawy. Obowiązek czynienia nakładów wynika z umowy dzierżawy. Od napraw nakłady różni to, że zwiększają one znacząco użyteczność przedmiotu dzierżawy, a w związku z tym zakres pożytków i wartość tego przedmiotu. Nakładami są zatem wydatki, które zmieniają charakter i przeznaczenie przedmiotu dzierżawy, prowadzą do jego odnowienia i zwiększenia wartości użytkowej oraz handlowej.

Sąd Najwyższy w składzie 7 sędziów w uchwale z dnia 30 września 2005 r. w sprawie III CZP 50/05 (OSNC 2006/3/40) przesądził, że dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy. W wyroku z dnia 11 czerwca 2008 r. wydanym w sprawie V CSK 28/08 (LEX nr 424277) Sąd Najwyższy potwierdzając ten pogląd stanął na stanowisku, iż dzierżawca, który dokonał nakładów na wydzierżawioną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów normujących rozliczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy z tytułu nakładów poczynionych przez posiadacza, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek dzierżawy, a także z mocy art. 694 k.c., odpowiednich przepisów o najmie.

Dzierżawca może dochodzić zwrotu nakładów powodujących ulepszenie przedmiotu dzierżawy dopiero w razie jego zwrotu wydzierżawiającemu (por. wyrok SN z dnia 7 maja 2008 r. w sprawie II CSK 12/08 Lex nr 420379).

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy, bezsporne jest, iż powodowa spółka dokonała nakładów na przedmiotową nieruchomość, należącą do pozwanego, wykonując remont dachu oraz wylewając nowe posadzki w pomieszczeniu magazynowym oraz produkcyjnym. Nakłady te były konieczne z uwagi na przydatność przedmiotowej nieruchomości oraz cel umowy dzierżawy. Niewykonanie tych prac remontowych, uniemożliwiłoby powodce prowadzenie działalności gospodarczej. Nieszczelności w dachu skutkowały występowaniem przecieków i zalewaniem wnętrza hal. Zarówno w hali produkcyjnej jak i magazynowej stało łącznie kilkanaście pojemników, w których zbierała się woda deszczowa. Zastrzeżenia zarówno do dachu jak i do stanu posadzki mieli także kontrolerzy Państwowej Inspekcji Pracy, którzy nakładali kary na spółkę za zaniedbania w tym zakresie.

Konieczność tych nakładów potwierdził w swojej biegły z zakresu budownictwa J. S. (1), wskazując że wady pokrycia dachowego powodujące zalewanie hali produkcyjnej, czy też wady posadzki w hali produkcyjnej i magazynie wymagały koniecznych napraw w celu normalnego funkcjonowania przedsiębiorstwa prowadzonego przez powoda.

Jednocześnie należy podkreślić, iż w umowie dzierżawy zawarta między stronami w 2006 r. pozwany wyraził zgodę na dokonywanie przez spółkę wszelkich napraw i konserwacji budynków służących zachowaniu przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym. Niezależnie od tego nie może umknąć z pola widzenia fakt, iż pozwany A. D. (1) jako osoba reprezentująca spółkę na zewnątrz - Prezes jej Zarządu był jednocześnie wydzierżawiającym nieruchomość, a zatem to on sam podejmował decyzje o przeprowadzanych remontach w imieniu powodowej spółki i miał pełną świadomość, co do konieczności tych prac, ich rozmiarów jak i poniesionych kosztów.

Dla oceny zasadności powództwa irrelevantne pozostają okoliczności ewentualnego uznania przez pozwanego A. D. (2) roszczeń strony powodowej, jako że w ocenie Sądu nakłady na remont dachu i posadzki były nakładami koniecznym. Aczkolwiek treść oświadczenia zawartego w e-mail świadczy o woli zatrzymania przez powoda nakładów poczynionych na jego nieruchomość. Działanie pozwanego bez porozumienia ze swoim pełnomocnikiem nie zmienia treści złożonego oświadczenia.

Ustalone okoliczności sprawy wskazują, że:

- nieruchomość wydana spółce po zawarciu umowy dzierżawy nie nadawała się do umówionego użytku w celu prowadzenia określonej działalności gospodarczej;
- powód za zgodą i wiedzą wydzierżawiającego (A. D. (1)), dokonał nakładów koniecznych, które obciążały wydzierżawiającego, a nie dzierżawcę.

-charakter, rodzaj nakładów, ich zakres oraz wartość wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1), który wyraźnie rozróżnił: jakie prace były konieczne do przeprowadzenia na nieruchomości (remont dachu i posadzek) i które faktury należy wziąć pod uwagę do rozliczenia tych prac, a jakie miały charakter modernizacji i nie musiały zostać przeprowadzone, aby budynki nadawały się do użytku, pomijając tym samym te faktury, które dotyczyły innych prac niż konieczne.

Jak wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. S. (1) powód, w trakcie trwania umowy dzierżawy, dokonał nakładów na remont dachu i posadzki w wysokości 255.532,97 zł. Na sumę tą składają się nakłady na remont dachu w wysokości 243.732,97 zł i na remont posadzki w wysokości 11.800 zł.

Wobec powyższego, sąd zasądził (na podstawie art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i art. 471 k.c.) od pozwanego na rzecz powodowej spółki tytułem zwrotu nakładów koniecznych kwotę 255.532,97 zł poniesionych w związku łączącą strony umową dzierżawy.

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c., zasądzając je od dnia wymagalności roszczenia tj. od dnia następnego od daty doręczenia odpisu pozwu czyli od dnia 6 lipca 2010 r. Sąd oddalił żądanie strony powodowej zasądzenia odsetek od daty wcześniejszej uznając, iż wymagalność roszczenia nastąpiła dopiero z chwilą doręczenia pozwanemu odpisu pozwu.

W pozostałej części, co do kwoty przewyższającej 255.532,97 zł Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne. Jak zostało wcześniej wskazane nakłady konieczne wyniosły w tym przypadku zasądzoną kwotę i przyznanie powodowi kwoty wyższej stanowiłoby jego nadmierne wzbogacenie, nie znajdujące uzasadnienia w tym stanie faktycznym. Na ostatnim terminie rozprawy strona powodowa nie zakwestionowała kwoty podawanej przez biegłego tytułem koniecznych nakładów.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powód wygrał w 64% i to pozwany w takim zakresie powinien ponieść koszty postępowania. Powód poniósł koszty w kwocie 27.935,94 zł, natomiast pozwany w wysokości 7.635 zł, a zatem należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda kwotę 15.130 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wysokość wynagrodzenia pełnomocników stron została ustalona na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłaty za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).