

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 11 lipca 2018 r., a skierowanym przeciwko (...) S.A. z siedzibą w L., powódka T. J. wniosła o zasądzenie kwoty 19 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty a nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że wynajęła od strony pozwanej obiekt znajdujący się przy ulicy (...) w L.. Strony ustaliły, że umowa dzierżawy w/w nieruchomości zostaje zawarta na czas pięciu lat, tj. do dnia 31 sierpnia 2022 r.. W dniu przekazania budynku powódce jego wartość wynosiła 796 000 zł, a jego stan uniemożliwiał wykorzystanie go zgodnie z celem określonym w umowie (prowadzenie szkoły podstawowej). Powódka by móc rozpocząć użytkowanie budynku, musiała dokonać nakładów na nieruchomość, co strony przewidziały już w samej umowie. Jednocześnie powódka chciała zabezpieczyć wydatki, które miała ponieść na wypadek gdyby umowa została rozwiązana przed terminem na jaki została zawarta, a pozwana chciała ograniczyć zakres swojej odpowiedzialności za nakłady do określonej z góry kwoty. W rezultacie strony ustaliły, iż w razie rozwiązania umowy pozwana zwróci powódce poniesione nakłady w kwocie nie większej niż 90 000 zł. Powódka w porozumieniu z pozwaną poczyniła na własny koszt nakłady ulepszające nieruchomość, szczegółowo w pozwie wymienione, o wartości najmniej 106 212, 89 zł brutto. Pomimo zawarcia umowy najmu strona pozwana podejmowała czynności zmierzające do sprzedaży nieruchomości. W związku z powyższym został ogłoszony przetarg nieograniczony, który wyznaczono na dzień 16 marca 2018 r.. Powódka w związku z poczynionymi nakładami i w skutek zapewnień, iż zostaną jej one zwrócone, przystąpiła do przetargu. Wysokość ceny wywoławczej wynosiła 886 000 zł (a więc o 90 000 zł więcej niż wycena nieruchomości sprzed poczynienia nakładów), którą to cenę powódka zaoferowała. W związku z brakiem odmiennych ofert, przybicie zostało udzielone powódce, która w efekcie nabyła własność nieruchomości aktem notarialnym w dniu 14 maja 2018 r. Wraz z momentem przejścia prawa własności nieruchomości na powódkę, zawarta umowa dzierżawy wygasła, o czym strona pozwana poinformowała stronę powodową w piśmie z dnia 15 maja 2018 r.. W związku z zakończeniem dzierżawy powódka wystąpiła o zwrot poczynionych nakładów w kwocie określonej umową, jednak pozwana odmówiła ich wypłacenia. Powódka dochodzi zapłaty kwoty 19 000 zł tytułem zwrotu poczynionych nakładów ulepszających, co wyczerpuje jedynie część jej roszczeń.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 17 lipca 2018 r. w sprawie o sygn. akt I Nc 4082/18 sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty strona pozwana (...) S.A. z siedzibą w L. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazała, że §3 ust. 1 kt 3 umowy najmu dawał podstawę do żądania zwrotu nakładów jedynie w przypadku gdyby rozwiązanie umowy nastąpiło przed okresem 5 lat od dnia zawarcia umowy z przyczyny innej niż związana z najemcą. Umowa zawarta z powódką nie została rozwiązana lecz wygasła na skutek nabycia przez nią nieruchomości (konfuzja). Wygaśnięcie nie nastąpiło również z przyczyn innych niż związane z najemcą, gdyż to powódka wystąpiła do pozwanej z wnioskiem o nabycie nieruchomości i procedura przetargowa została zainicjowana tylko i wyłącznie przez powódkę. Ponadto zgodnie z § 13 ust.1 punkt 3 umowy, podstawą do żądania zwrotu nakładów było zawarcie odrębnej umowy przenoszącej ich własność, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka prowadzi (...) Szkołę (...) w L..

Pismem z dnia 08 września 2016 r. zwróciła się do strony pozwanej wyrażając chęć zawarcia długoletniej umowy najmu „z opcją wykupu” dotyczącej nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) będącej własnością pozwanej. Powódka wskazała, że jest zainteresowana umieszczeniem w niej prowadzonych przez siebie szkół i wykona na swój koszt wszelkie prace adaptacyjne i dokumentacyjne oraz będzie ponosiła koszty bieżącego utrzymania obiektu.

W toku negocjacji przed zawarciem umowy najmu strona pozwana poinformowała powódkę, że nie jest możliwe zawarcie umowy najmu „z opcją wykupu w ciągu 5 lat”, gdyż jedynym właścicielem pozwanej spółki jest Województwo (...), które będzie musiało wyrazić zgodę na zbycie nieruchomości a nadto podejmując decyzję o sprzedaży spółka zmuszona będzie ogłosić przetarg na jej zbycie.

Strona pozwana przygotowała projekt umowy najmu, który powódka zaakceptowała bez zmian.

Przedmiotem negocjacji stron przed zawarciem umowy najmu nie była kwestia ewentualnego zwrotu nakładów w przypadku nabycia przez powódkę wskazanej nieruchomości w trakcie trwania umowy najmu.

dowody:

- e mail powódki do strony pozwanej z dnia 12 lipca 2017 r.- k. 107,
- e mail pozwanej do powódki z dnia 13 czerwca 2017 r.- k. 111,
- pismo powódki do pozwanej z dnia 08 września 2016 r.- k. 141,
- zeznania świadka M. O.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:10:02-00:38:42, k. 142v-144,
- zeznania świadka A. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:39:13-01:05:46, k. 144-145,
- przesłuchanie powódki T. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2018 r., 00:02:47- 00:30:26, k. 148-149,

W następstwie tych negocjacji w dniu 17 sierpnia 2017 r. strony zawarły umowę najmu nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Legnicy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Umowa została zawarta na okres 5 lat, tj. do dnia 31 sierpnia 2022 r..

Zgodnie z jej treścią powódce zostały wynajęte pomieszczenia o powierzchni użytkowej budynku (...) m² wraz z terenem przyległym wskazanym szczegółowo w treści tej umowy.

W §3 treści umowy wskazano, że wszelkie prace budowlane, remontowane, adaptacyjne i ulepszenia wykonywane przez najemcę będą rozliczane w następujący sposób:

- 1) w przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpi po okresie 5 lat od dnia zawarcia niniejszej umowy wszelkie prace budowlane najemca wykona na własny koszt i ryzyko i nie będzie dochodził zarówno obecnie jak i w przyszłości należności związanych ze zwrotem tak poniesionych kosztów niezależnie od tytułu prawnego (zwrot nakładów, zwrot ulepszeń, bezpodstawnego wzbogacenia) i w tym zakresie zrzeka się roszczenia,
- 2) w przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpi przed okresem 5 lat od dnia jej zawarcia lecz z przyczyny związanej z najemcą, wszelkie prace budowlane najemca wykona na własny koszt i ryzyko i nie będzie dochodził zarówno obecnie, jak i w przyszłości należności związanych ze zwrotem tak poniesionych kosztów niezależnie od tytułu prawnego zwrotu nakładów, zwrotu ulepszeń, bezpodstawnego wzbogacenia i w tym zakresie zrzeka się roszczenia,
- 3) w przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpi przed okresem 5 lat od dnia jej zawarcia z przyczyn innej niż związane z najemcą, strony zgodnie ustalają, iż wynajmujący i najemca dokonają zawarcia odrębnej umowy sprzedaży nakładów poczynionych przez najemcę na ulepszenie przedmiotu umowy w okresie obowiązywania niniejszej umowy w zakresie nakładów zwiększających wartość przedmiotu umowy na podstawie faktycznie poniesionych i udokumentowanych przez najemcę kosztów - jednak do wartości nie wyższej niż 90 000 zł brutto.

Nadto strony umowy ustaliły, że dokonane przez najemcę nakłady będą stanowiły własność wynajmującego zaś najemca zrzeka się wszelkich roszczeń zarówno obecnie, jak i w przyszłości, a dotyczących prac budowlanych, remontowych, adaptacyjnych czy też ulepszeń wykonywanych na własny koszt i ryzyko najemcy w tym roszczenie o zwrot nakładów czy zaliczenie ich na poczet czynszu poza przypadkiem, o którym mowa w §3 ust. 1 pkt 3 do kwoty tam wskazanej.

W dniu 22 sierpnia 2017 r. pozwana przekazała powódce nieruchomości stanowiącą przedmiot umowy.

Stan techniczny obiektu był powódce znany.

dowody:

- umowa najmu z dnia 17 sierpnia 2017 r.- k. 15-18,
- protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 22 sierpnia 2017 r.- k. 19-20,
- zeznania świadka M. O.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:10:02-00:38:42, k. 142v-144,
- zeznania świadka A. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:39:13-01:05:46, k. 144-145,
- przesłuchanie powódki T. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2018 r., 00:02:47- 00:30:26, k. 148-149,
- przesłuchanie strony pozwanej w osobie Prezesa Zarządu P. R. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2018 r., 00:32:57- 00:56:40 , k. 149-150.

Po zawarciu umowy najmu powódka wykonywała na terenie obiektu prace remontowe dostosowujące go do prowadzenia działalności dydaktycznej.

Pismem z dnia 08 listopada 2017 r. powódka zwróciła się do strony pozwanej z prośbą o akceptację prac budowlanych w obiekcie w postaci: wycięcia zbędnej i skorodowanej instalacji wodno-kanalizacyjnej, wybicia drzwi na parterze do S. nr 2, przełożenia instalacji alarmowej, wymiany okien na I i II piętrze, położenia nowej instalacji elektrycznej, telefonicznej i internetowej, montażu kłapy oddymiającej.

W piśmie z dnia 17 listopada 2017 r. strona pozwana wyraziła zgodę na wykonanie przez powódkę tych prac. W treści tego pisma wskazano także, że prace te należy wykonać we własnym zakresie i na własny koszt bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów od pozwanej spółki.

okoliczności niesporne

a nadto

dowody:

- faktury Vat – k. 47-49,
- potwierdzenia transakcji z dnia 16 stycznia 2018 r.- k. 50,
- faktura Vat z dnia 31 stycznia 2018 r.- k. 51,
- potwierdzenie transakcji z dnia 01 lutego 2018 r.- k. 52,
- faktura Vat z dnia 05 lutego 2018 r.- k. 53,

- potwierdzenie transakcji z dnia 05 lutego 2018 r.- k. 54,
- faktura Vat z dnia 12 marca 2018 r.- k. 55,
- potwierdzenie transakcji z dnia 20 marca 2018 r.- k. 56,
- faktura Vat z dnia 06 kwietnia 2018 r.- k. 57,
- potwierdzenie transakcji z dnia 13 kwietnia 2018 r.- k. 58,
- pismo z dnia 15 maja 2018 r. strony pozwanej do powódki- k. 84,
- wniosek o akceptacje pracy w obiekcie z dnia 08 listopada 2017 r.- k. 109,
- pismo pozwanej do powódki z dnia 17 listopada 2017 r.- k. 110,
- zeznania świadka M. O.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:10:02-00:38:42, k. 142v-144,
- zeznania świadka A. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:39:13-01:05:46, k. 144-145,
- przesłuchanie powódki T. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2018 r., 00:02:47- 00:30:26, k. 148-149,
- przesłuchanie strony pozwanej w osobie Prezesa Zarządu P. R. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2018 r., 00:32:57- 00:56:40 , k. 149-150.

Pismem z dnia 7 listopada 2017r. powódka wystąpiła do pozwanej z ofertą wykupu nieruchomości wnosząc o określenie zasad i formy jej zakupu.

W związku sygnalizowaniem przez powódkę chęci zakupu w/w nieruchomości strona ogłosiła przetarg nieograniczony ustny na sprzedaż w/w nieruchomości.

W treści ogłoszenia o przetargu ustalono cenę wywoławczą nieruchomości na kwotę 886 000, 00 zł.

Pozwana była wówczas w posiadaniu wyceny wskazanej nieruchomości sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę w grudniu 2017r., w której określono jej wartość na 796 000 zł.

Przetarg odbył się w dniu 16 marca 2018 r. Przystąpiła do niego jedynie powódka, która została wyłoniona jako nabywca .

dowód:

- ogłoszenie o przetargu wraz z załącznikami- k. 62-74,
- wyciąg z operatu szacunkowego- k. 136-137,
- zeznania świadka M. O.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:10:02-00:38:42, k. 142v-144,
- zeznania świadka A. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 11 października 2018 r., 00:39:13-01:05:46, k. 144-145,

- przesłuchanie powódki T. J.- elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2018 r., 00:02:47- 00:30:26, k. 148-149,

- przesłuchanie strony pozwanej w osobie Prezesa Zarządu P. R. - elektroniczny protokół rozprawy z dnia 22 listopada 2018 r., 00:32:57- 00:56:40 , k. 149-150.

W dniu 14 maja 2018 r. pomiędzy stronami została zawarta umowa sprzedaży spornej nieruchomości za kwotę 886 000,00 zł.

dowód:

- umowa sprzedaży z dnia 14 maja 2018 r.- k. 7583,

Pismem z dnia 15 maja 2018 r. strona pozwana poinformowała powódkę, że łącząca strony umowa najmu z dnia 17 sierpnia 2017 r. wygasła wobec nabycia przez powódkę własności tej nieruchomości w dniu 14 maja 2018 r..

Pismem z dnia 05 czerwca 2018 r. powódka wezwała stronę pozwana do zapłaty kwoty 90 000,00 zł brutto tytułem zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomość w trakcie trwania umowy najmu, jednak pozwana odmówiła spełnienia świadczenia na rzecz powódki.

dowody:

- pismo z dnia 15 maja 2018 r. strony pozwanej do powódki- k. 84,

- ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty z dnia 05 czerwca 2018 r.- k. 84a-85,

- pismo strony pozwanej do powódki z dnia 26 czerwca 2018 r.- k. 86-88,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie w swych zasadniczych aspektach nie był sporny. Spór sprowadzał się w niej w istocie do interpretacji zawartej przez strony umowy najmu z dnia 17.08.2017r., z której powódka w pierwszej kolejności wywodziła swe roszczenie.

Tytułem wstępu należy wskazać, że wszystkie postanowienia kodeksu cywilnego odnoszące się do roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na rzecz (posiadaną na podstawie umowy czy bez podstawy prawnej) opierają się na konstrukcyjnym założeniu czynienia nakładów przez posiadacza na rzecz nie będącą jego własnością. Warunkiem wystąpienia z żądaniem zwrotu tych nakładów jest w nich ponadto zwrot rzeczy właścicielowi. Opierają się one bowiem na założeniu, że ten kto nakłady poczynił na skutek utraty nieruchomości nie będzie mógł z nich czerpać dalszych korzyści.

Zawarta przez strony umowa była umową najmu a nie dzierżawy. Kryterium różnicującym w przypadku tych umów jest zdolność rzeczy będącej przedmiotem umowy do przynoszenia pożytków, np. ziemia, pensjonat z pokojami do wynajmowania (por.art.693§1 kc). W sytuacji zaś gdy przedmiotem umowy jest nieruchomość, która wykorzystywana jest jedynie do prowadzenia działalności przynoszącej zysk, nie można mówić o rzeczy przynoszącej pożytki. Sam fakt posiadania nieruchomości nie jest bowiem wystarczający do osiągnięcia zysku z tej działalności. Zaznaczyć należy, że jest to jednak spór wyłącznie teoretyczny, albowiem uregulowania prawne dotyczące nakładów ulepszających w ramach tych umów są tożsame.

Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu lub dzierżawy w związku z nakładami poniesionymi na rzecz wynajętą (wydzierżawioną) pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron. W orzecznictwie wielokrotnie wskazywano, że w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po

ustaniu stosunku najmu (w tym też nakładów ulepszących) niż przewidziane w art. 676 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., sygn. II CSK 85/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008 r., sygn. akt II CSK 69/08, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 czerwca 2014 r., sygn. akt VI ACA 1512/13).

W umowie najmu zawartej przez strony kwestia ta została uregulowana w §3 ust. 1 punkty 1 – 3, które przewidywały co do zasady dokonywanie nakładów na koszt najemcy z jednym wyjątkiem a mianowicie „rozwiązania umowy przed okresem 5 lat od jej zawarcia z przyczyny innej niż związane z Najemcą”. Należało więc dokonać **wykładni wskazanego postanowienia umownego**.

Reguły wykładni oświadczeń woli (umów) zawiera art. 65 kc. Zgodnie z jego treścią oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (§ 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2).

Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle tego przepisu tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 85 i z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, niepubl. Kombinowana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70 i z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75 OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6).

W okolicznościach przedmiotowej sprawy zarówno świadkowie jak i strony zgodnie zeznały, że kwestia rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę w sytuacji, w której to ona nabędzie przedmiot najmu, nie była przedmiotem żadnych ustaleń stron przed zawarciem umowy najmu.

Nie można więc uznać, aby obie strony w sposób tożsamy rozumiały wskazany przepis, jako zapewniający powódce zwrot nakładów w przypadku nabycia przez nią nieruchomości przed upływem 5 lat.

Powódka oraz świadek A. J. powoływali się w tej kwestii na zapewnienie, które mieli uzyskać od pracownika pozwanej M. O.. Świadek (...) nie potwierdził jednak tego faktu w swych zeznaniach. Niezależnie od powyższego, wg powódki zapewnienia te miały być poczynione już po zawarciu umowy najmu a nadto przez osobę, która nie jest uprawniona do reprezentacji pozwanej i składania w jej imieniu oświadczeń woli. Nie mogły więc one mieć znaczenia dla wykładni umowy najmu.

Jeżeli zaś okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Ustalając powyższe znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony, a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia

interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego (por. uzasadnienie wyr. Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, LEX nr 512012) .

Pomijając kwestię rozróżnienia pojęcia „rozwiązania” umowy od jej „wygaśnięcia” (rozróżnienie tych pojęć wywodzące się z teorii prawa – nie musiało być bowiem powódce znane) przy interpretacji spornego postanowienia umownego należało więc skupić się na sformułowaniu dotyczącym przyczyny zakończenia stosunku umownego. Przepis określał ją jako „przyczynę inną niż związana z Najemcą” a więc przyczynę nie związaną z najemcą czyli nie odnoszącą się do najemcy, nie powiązaną z osobą najemcy.

Wbrew twierdzeniom powódki, w toku przedmiotowego postępowania zostało wykazane, że rozpisanie przetargu, w wyniku którego powódka nabyła sporną nieruchomość nastąpiło wyłącznie z uwagi na to, że powódka wystąpiła z propozycją jej kupna (por. pismo powódki z dnia 7.11.2017r. (k. 108 akt). Z zeznań Prezesa Zarządu P. R. wynikało bowiem wprost, że pozwana nie była zainteresowana rozpisywaniem kolejnego przetargu, gdyż kilka poprzednich okazało się bezskutecznych. Ponadto w wyniku zawarcia umowy najmu miała zapewnione stałe źródło dochodu w postaci czynszu najmu a nadto najemca pokrywał koszty jej utrzymania.

Co więcej, wbrew sugestiom powódki, nie można tu mówić o nielojalnym zachowaniu pozwanej, która zamiast negocjować umowę z powódką, wystawiła ją na sprzedaż. Pozwana już przed zawieraniem umowy najmu informowała bowiem powódkę o stosowanej u niej procedurze zbywania nieruchomości w trybie przetargowym, wynikającą z tego, iż pozwana jest spółką samorządową (por. e-mail – k. 111). Dlatego też wygaśnięcie umowy najmu na skutek konfuzji po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości należało uznać za „przyczynę związaną z osobą najemcy” skoro tylko i wyłącznie działania najemcy spowodowały zapoczątkowanie procedury skutkującej w efekcie zawarciem umowy sprzedaży i w konsekwencji wygaśnięciem umowy najmu.

Dlatego też należało uznać, że zawarta przez strony umowa najmu nie dawała powódce podstawy prawnej do wystąpienia z żądaniem zwrotu nakładów w przedmiotowej sprawie.

W ocenie sądu żądanie pozwu nie było zasadne również w świetle innych podstaw prawnych wskazywanych przez powódkę.

Odnośnie żądania opartego na treści **art. 5 kc**, wskazać należy, że zasady współzycia społecznego mogą być jedynie podstawą obrony przed roszczeniem ale już nie podstawą prawną żądania powoda. W doktrynie oraz orzecznictwie wskazuje się bowiem zgodnie na subsydiarną rolę instytucji nadużycia prawa podmiotowego. Regulacja z art. 5 kc. nie może być w żadnym przypadku samodzielnie podstawą nabycia prawa.

Podstawą roszczenia powódki nie mogły być również przepisy regulujące kwestię **bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. kc)**.

W ocenie sądu nie można wywodzić roszczeń najemcy z tytułu nakładów z bezpodstawnego wzbogacenia. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem zgodnie, że najemca (dzierżawca) może dochodzić od wynajmującego (wyzierżawiającego) zwrotu nakładów koniecznych i użytecznych wyłącznie na podstawie przepisów regulujących stosunek najmu (dzierżawy) (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNC 1981, nr 7, poz. 134 i z dnia 17 stycznia 2003 r., III CKN 793/00, "Izba Cywilna" 2003, nr 12, poz. 39, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 października 2003 r., I CKN 216/02, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, nie publ. i z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, nie publ.). Wskazane orzeczenia wychodzą ze słusznego założenia, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu należy stosować jedynie wówczas, gdy nie ma innego środka prawnego, przy wykorzystaniu którego, możliwe byłoby przywrócenie równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia.

Niezależnie od powyższego, w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie można mówić o uzyskaniu przez pozwaną korzyści majątkowej bez podstawy prawnej. W zasadzie sens przepisu art. 405 kc streścić można w następujący sposób: nikt nie może bogacić się kosztem innej osoby bez usprawiedliwionej podstawy prawnej (należytego usprawiedliwienia prawnego). Konsekwencją takiego "bogacenia się" jest obowiązek zwrotu bezpodstawnie uzyskanej korzyści. W niniejszej sprawie istniała zaś podstawa prawna do uzyskania przez pozwaną kwoty 90 000 zł, skoro stanowiła ona część ceny kupna uzyskanej w wyniku przetargu. Roszczenie powódki opierało się w istocie na jej przekonaniu, że nabyła sporną nieruchomość „za drogo” „przeplaciła”, ponieważ to na skutek jej działań, tj. w wyniku przeprowadzonych przez nią prac remontowych wartość nieruchomości wzrosła. Decyzja o zakupie nieruchomości za cenę żadaną przez pozwaną (wyższą niewątpliwie od jej wyceny z grudnia 2017r.) była jednak swobodną decyzją biznesową powódki podjętą, wbrew twierdzeniom pozwu, bez żadnego ekonomicznego przymusu. Skoro do przetargu nie stanął inny oferent, nie było bowiem zagrożenia, że nieruchomość przejdzie w ręce innego nabywcy. Powódka nie była więc w żaden sposób zmuszona do nabycia tej nieruchomości i mogła zrezygnować z zakupu w trakcie przetargu.

Jednocześnie ustalenie ceny sprzedaży było swobodną decyzją pozwanej, która nie była ograniczona w tym względzie żadnymi wskazaniem poza ryzykiem braku chętnych nabywców w przypadku ustalenia jej na „nierynkowym poziomie”. Procedura ustalenia ceny wywoławczej w przetargu nie była w przedmiotowej sprawie jasna. Z zeznań Prezesa Zarządu pozwanej wynikało, że bazowała ona na wycenie nieruchomości przez rzeczoznawcę powiększonej o bliżej niesprecyzowany co do sposobu wyliczenia „narzut”. W efekcie w istocie cena ta - 886 000 zł była o 90 000 zł wyższa od jej ostatniej wyceny na kwotę 796 000 zł. Sam fakt ten nie może jednak stanowić podstawy roszczeń powódki. Należy przy tym podkreślić, że na dzień ogłaszania przetargu pozwana nie знаła wysokości wydatków poczynionych przez powódkę na remont nieruchomości. Umowa najmu przewidywała bowiem obowiązek uzyskania przez najemcę zgody wynajmującego na wykonywanie prac remontowych, ale już nie bieżącego informowania go o kosztach tych prac.

Ponadto sumaryczna wartość kwot wydatkowanych przez powódkę na prace remontowe nie może być utożsamiana z wartością ewentualnego wzbogacenia, bo tą określałby wzrost wartości nieruchomości na skutek poczynionych nakładów. Nie można zaś czynić prostego przełożenia wartości prac remontowych na wzrost wartości rynkowej nieruchomości. Innymi słowy nie zawsze wydatkowanie kwoty 100 000 zł na remont nieruchomości znajdzie odzwierciedlenie we wzroście jej wartości o taką właśnie kwotę.

Roszczenie powódki nie mogło znaleźć uzasadnienia również w **przepisach dotyczących odszkodowania za nie zawarcie umowy przyrzeczonej – art. 390§1 kc w zw. z 471 kc.**

Wskazywana przez pełnomocnika powódki podstawa prawna nie mogła mieć bowiem w żadnym przypadku zastosowania w okolicznościach przedmiotowej sprawy. Wskazany przepis konstruuje roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej, która zgodnie z art.389§1 kc powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Przepis paragrafu 3 ust. 1 punkt 3 umowy – nie może być traktowany jako część umowy przedwstępnej dotyczącej nakładów, gdyż nie zawiera elementu zasadniczego tj. kwoty nakładów. Określono w nim jedynie górną granicę żądania zwrotu tych nakładów, które wyznaczałoby wysokość roszczenia powódki jedynie wówczas gdyby wykazała fakt ich poniesienia na kwotę przewyższającą 90 000 zł. W przypadku zaś wydatkowania przez nią kwoty niższej, to kwota ta wyznaczałaby zakres jej roszczenia. I właśnie ten element - dokumentowania wydatków był podstawą do ustalenia w odrębnej umowie kwoty podlegającej zwrotowi,

W ocenie sądu, rację ma również strona pozwana twierząc, że umowa najmu zawarta przez strony nie dawała podstawy do wystąpienia z żądaniem zasądzenia, skoro mówiła jedynie o zobowiązaniu do zawarcia umowy o rozliczeniu nakładów. Sformułowane na jej podstawie roszczenie mogłoby więc co najwyżej przybrać formę **roszczenia o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli (art. 64 kc w zw. z art. 1047 kpc).**

Na zakończenie należy również wskazać na treść uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 30 września 2005 r. (III CZP 50/05), w której rozstrzygnięto budzącą wątpliwości w orzecznictwie kwestię tego, czy w przypadku zbycia rzeczy

dzierżawionej w czasie trwania umowy dzierżawy (art. 678 § 1 w związku z art. 694 k.c.) dzierżawca, który ulepszył rzecz

dzierżawioną, ma roszczenie o zwrot nakładów do zbywcy czy do nabywcy.

Sąd Najwyższy wskazał w niej w sposób jednoznaczny, że „dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy”. Także zatem i to stanowisko wklucza prawidłowość interpretacji umowy dotyczącej zwrotu nakładów przez powódkę. W sytuacji bowiem, gdyby podmiot trzeci nabył sporną nieruchomość i na mocy art. 678§1 kc wstąpił w stosunek najmu w miejsce pozwanej, to jedynie on mógłby być adresatem roszczeń powódki z tytułu nakładów. Skoro więc odpowiedzialność pozwanej z tytułu zwrotu nakładów została wyłączona w takim przypadku, to tym bardziej nie byłaby ona uzasadniona w sytuacji nabycia nieruchomości przez samą powódkę, skoro to ona będzie z tych nakładów czerpać obecnie korzyści.

W ocenie Sądu skoro powódka już na etapie zawierania umowy najmu przewidywała możliwość zakupu spornej nieruchomości a jednocześnie miała świadomość tego, że przystosowanie jej do prowadzonej przez nią działalności edukacyjnej będzie wymagało znacznych nakładów, to to powinna była należycie zabezpieczyć swoje interesy związane ze zwrotem tych nakładów przez zawarcie w umowie najmu jednoznacznego postanowienia dotyczącego tej kwestii.

Mając powyższe względy na uwadze orzeczono jak w punkcie I wyroku oddalając powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1i 3 kpc.

Z/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

L., (...)

(...)