

UZASADNIENIE

Powódka (...) Sp. z o.o. w W. w pozwie wniesionym w dniu 2 października 2013 r. przeciwko H. F. zażądała pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci nakazu zapłaty z dnia 11 czerwca 2012 r. wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie o sygn. akt I Nc 40/12, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, a nadto dalszych tytułów wykonawczych oznaczonych numerami porządkowymi „2”, „3” i „4”. Wniosła ponadto o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kwotę 3 600 zł tytułem kosztów zastępstwa prawnego oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Na uzasadnienie żądania podała, iż pismem doręczonym w dniu 22 lipca 2013 r. złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w kwocie 241 903,93 zł z wierzytelnością pozwanego wynikającą z tytułu wykonawczego, co wywołało skutek w postaci umorzenia tej wierzytelności w całości. Wierzytelność przedstawiona do potrącenia powstała na skutek ulepszeń dokonanych na nieruchomości położonej w B., przy ul. (...), stanowiącej własność pozwanego, a oddanej stronie powodowej w dzierżawę. Powódka wskazała także, iż Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Żorach B. W. wszczął na wniosek pozwanego postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego nr 2, dokonując w dniu 13 czerwca 2013 r. zajęcia należących do niej ruchomości.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 13 listopada 2013 r. powódka wniosła dodatkowo o pozbawienie wykonalności dalszego tytułu wykonawczego oznaczonego numerem porządkowym „5”.

Pozwany w odpowiedzi na pozew nie uznał powództwa wniósł o jego oddalenie oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, iż roszczenie nie zostało udowodnione, albowiem załączone do pozwu kserokopie faktur, które nie zostały potwierdzone za zgodność z oryginałem. Spośród 85 faktur, tylko cztery zawierają potwierdzenia odnoszące się do nakładów poniesionych na dzierżawioną nieruchomość w B. o łącznej wartości około 15 000 zł. Wartość nakładów nie może być w sposób prosty utożsamiana z wysokością wydatków. Większość faktur dotyczy nabycia materiałów budowlanych i może potwierdzać jedynie ten fakt.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

1 września 2003 r. strony zawarły umowę, na podstawie której pozwany H. F. zobowiązał się wydzierżawić powódce działkę rolną położoną we wsi B., gmina K., oznaczoną nr działki (...), o powierzchni 20,06 ha wraz ze znajdującym się na niej budynkami usytuowanymi na wydzielonym obszarze o powierzchni 3,80 ha, a powódka zobowiązała się do płacenia się czynszu w wysokości 10 000 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na okres 10 lat. Powódka zamierzała prowadzić na terenie nieruchomości zakład przetwórstwa odpadów przemysłowych mający status zakładu pracy chronionej. W tym celu w latach 2003 – 2005 dokonała nakładów na nieruchomość polegających na remoncie i adaptacji niektórych obiektów. Nakłady obejmowały: remont dachu, wykonanie ocieplenia zewnętrznego ścian, wymianę okien, bram i instalacji elektrycznej w hali numer 5, remont dachu budynku warsztatowo – magazynowego (hala nr 2), modernizację pomieszczeń socjalnych w hali głównej oraz wymianę okien w części budynku administracyjnego. Nakłady były realizowane za wiedzą pozwanego, który od 2 września 2003 r. był pełnomocnikiem powódki upoważnionym do jej reprezentowania wobec wszelkich władz, urzędów, administracji państwowej i samorządowej, sądów, osób prawnych i fizycznych, a w szczególności do czynności formalno –prawnych w celu uzyskania przez powódkę wszelkich pozwoleń, atestów i promes w zakresie unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych i innych odpadów oraz pozwoleń budowlanych w zakresie adaptacji obiektów istniejących na nieruchomości w celu utworzenia tam Zakładu (...) (m. in. smół kwaśnych), a nadto do prowadzenia negocjacji mających na celu pozyskania odpadów do utylizacji w powyższym Zakładzie oraz nawiązania współpracy w zakresie ich unieszkodliwiania. Ponadto pozwany na zlecenie powódki realizował część nakładów jako przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą: Przedsiębiorstwo Produkcyjno –Usługowo Handlowe (...) –z materiałów

dostarczonych przez powódkę. Powódka prowadziła na nieruchomości działalność polegającą na gospodarowaniu odpadami przemysłowymi.

/dowód: kopia umowy dzierżawy k. 44 -46, zeznania powódki protokół k. 243, pełnomocnictwo k. 238, kopie faktur VAT k. 47 -133, kopie oświadczeń pozwanego k. 134 -137, zeznania powódki protokół k. 243, adnotacje: 00:08:40 -00:21:50, 00:30:25 -00:36:15, zeznania pozwanego protokół k. 243, adnotacje: 00:47:45 -00:55:07, 00:57:50 -01:08:02/

1 sierpnia 2011 r. pozwany złożył powódce oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia na podstawie art. 703 k.c. i wezwał do opuszczenia nieruchomości.

/dowód: oświadczenie H. F. z 28.07.2011 r. k. 15 akt I C 1557/13/

21 maja 2012 r. H. F. wniósł do Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim pozew o zasądzenie od (...) Sp. z o.o. w postępowaniu nakazowym kwoty 113 220,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem zaległego czynszu za okres od listopada 2010 r. do lipca 2011 r. W dniu 11 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, w którym zasądził kwotę dochodzoną pozwem. Nakaz zapłaty uprawomocnił się 3 lipca 2012 r. 18 lipca 2012 r. wydano wierzycielowi tytuł wykonawczy, a następnie wydano mu dalsze tytuły wykonawcze oznaczone numerami 2, 3, 4 i 5.

/dowód: dokumenty zawarte w aktach I Nc 40/12: pozew k. 3 - 6, nakaz zapłaty ze wzmiankami o wydaniu tytułów wykonawczych k. 45, zarządzenie o skierowaniu prawomocnego orzeczenia do wykonania k. 48/

Na podstawie powyższego nakazu zapłaty zapytrzonego w klauzulę wykonalności Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Żorach B. W. na wniosek wierzyciela wszczął postępowanie egzekucyjne i w dniu 13 czerwca 2013 r. zajął ruchomości dłużnika (...) Sp. z o.o. znajdujące się na terenie dzierżawionej nieruchomości.

/dowód: kopia zawiadomienia o wszczęciu postępowania egzekucyjnego w sprawie Km 1652/13 k. 29, kopia protokołu zajęcia ruchomości k. 30 -31/

30 czerwca 2013 r. powódka opuściła nieruchomość pozwanego.

/okoliczność niesporna/

Pismem doręczonym 17 lipca 2013 r. powódka złożyła pozwanemu oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej od pozwanego wierzytelności w kwocie 241 903,93 zł z tytułu dokonanych ulepszeń najętej od pozwanego nieruchomości, stwierdzonej fakturami VAT z wierzytelnością pozwanego wynikającą z tytułu wykonawczego, a następnie pismem z 1 sierpnia 2013 r. wezwała pozwanego do umorzenia prowadzonego przeciwko niej postępowania egzekucyjnego i zwrotu tytułów wykonawczych.

/dowód: kopia oświadczenia o potrąceniu k. 32 -37, kopia potwierdzenia odbioru przesyłki k. 38, wezwanie do zwrotu tytułów wykonawczych k. 39, potwierdzenie nadania przesyłki k. 40 -43/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest niezasadne.

Roszczenie zgłoszone w pozwie opierało się na twierdzeniu o wygaśnięciu zobowiązania wynikającego stwierdzonego tytułem wykonawczym na skutek potrącenia wzajemnej wierzytelności powódki powstałej na skutek poczynienia nakładów na nieruchomość stanowiącą własność pozwanego wierzyciela.

Zgodnie z treścią art. 840 § 1 pkt 2 in principio k.p.c. dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane.

Strona pozwana nie przyznała istnienia oraz wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia, a w konsekwencji na powódce spoczywał ciężar udowodnienia twierdzenia o powstaniu zdarzenia prowadzącego do wygaśnięcia zobowiązania wierzyciela stwierdzonego tytułem wykonawczym.

Z poczynionych ustaleń wynika, iż strony łączyła umowa dzierżawy zabudowanej nieruchomości rolnej. Powódka używała nieruchomości w okresie od 1 września 2003 r. do 30 czerwca 2013 r., przy czym w okresie pierwszych dwóch lat poczyniła na nieruchomości nakłady polegające na remoncie bądź adaptacji istniejących budynków.

Rozliczenie ulepszeń przedmiotu dzierżawy dokonanych przez dzierżawcę, w braku odmiennej umowy stron, następuje według zasad określonych w przepisie art. 676 k.c. stosowanym odpowiednio na podstawie art. 694 k.c. (por. wyrok SN z 8.07.2010 r. II CSK 85/10, Lex nr 602686).

Zgodnie z treścią art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Ulepszeniami rzeczy w rozumieniu art. 676 k.c. są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Nie chodzi tu przy tym ani o drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę na podstawie art. 662 § 2 k.c., ani o nakłady konieczne i inne nakłady, które obciążają wynajmującego na podstawie art. 662 § 1 k.c. i art. 663 k.c. (por. orzeczenie SN z 30.12.1971 r., III CRN 375/71, nie publ.). Ulepszenie może polegać na przyłączeniu dotychczas odrębnej rzeczy w ten sposób, że stanie się częścią składową przedmiotu najmu, albo w ten sposób, że przedmiot najmu stanie się częścią składową innej rzeczy. Wartość nakładów najemcy ocenia się według stanu istniejącego w chwili zwrotu przedmiotu najmu oraz cen rynkowych. Wartości ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie, lecz analizie poddać należy wartość lub użyteczność całej rzeczy w chwili jej zwrotu (por. wyr. SN z 9.11.2000 r., II CKN 339/00, L.).

W art. 676 k.c. przewidziano dla wynajmującego prawo wyboru zatrzymania ulepszeń za zwrotem ich wartości albo żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Jeżeli wynajmujący nie dokona wskazanego wyboru, to zgodnie ze stosowanym per analogiam art. 365 § 3 k.c. dokonuje go najemca. W związku z tym, art. 676 k.c. nie pozwala wynajmującemu na bezterminowe dokonanie wyboru sposobu rozliczeń (por. wyrok SN z 9.3.2007 r., V CSK 475/06, L.). Jeśli w umowie nie zastrzeżono terminu dla dokonania wyboru, najemca może wezwać wynajmującego do jego dokonania w wyznaczonym terminie. Oświadczenie o dokonanym wyborze może być złożone w dowolnej formie, a także w sposób dorozumiany. Odebranie przedmiotu najmu i korzystanie z ulepszeń może być traktowane jako wola zachowania tych ulepszeń dla siebie, ale nie wystarcza tutaj samo odebranie rzeczy (por. J. Górecki, G. Matusik (w:) Kodeks cywilny. Komentarz pod red. Konrada Osajdy, C.H.Beck 2013 r. Legalis, art. 676, Nb A2, Nb C7 wraz z cytowaną literaturą).

Odnosząc przytoczoną regulację art. 676 k.c. i jej wykładnię do ustalonego stanu faktycznego stwierdzić należy, iż powódka nie wykazała, że poczynione przez nią nakłady zwiększyły wartość wydzierżawionej nieruchomości w chwili jej zwrotu. Pozwany zaprzeczył tej okoliczności w związku z czym na powódce spoczywał ciężar udowodnienia swoich twierdzeń. Przedstawione przez powódkę kserokopie faktur VAT wskazują na koszty poniesionych ulepszeń, które nie decydują o zakresie roszczenia przysługującego najemcy (dzierżawcy), tym bardziej, iż zwrot nieruchomości nastąpił po okresie 8 -10 lat od poczynienia poszczególnych nakładów, co oznacza, że mogły one ulec przynajmniej częściowemu zużyciu. Ustalenie czy poczynione ulepszenia zachowały wartość w dacie zwrotu nieruchomości pozwanemu wymagało wiadomości specjalnych, a w konsekwencji przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, o co strona powodowa, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, nie wniosła.

Wobec niewykazania przez powódkę, iż poczynione przez nią nakłady zwiększały wartość nieruchomości w dacie jej zwrotu pozwanemu, bezprzedmiotowe stało się rozważanie, czy powstało roszczenie o zapłatę wartości ulepszeń ze względu na ich dorozumiane zatrzymanie przez pozwanego.

Ponieważ brak jest podstaw do przyjęcia, iż wierzytelność stwierdzona tytułem wykonawczym wygasła na skutek potrącenia wzajemnej wierzytelności powódki, powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., to jest zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka przegrała proces w całości w związku czym ma obowiązek zwrócić pozwanemu wszystkie niezbędne koszty procesu. Pozwany zażądał zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych. Koszty uzasadnionej obrony pozwanej wynoszą łącznie 4 067 zł i obejmują wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym: w kwocie 3 600 zł za postępowanie główne (§ 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 25.02.2013 r. poz. 490), w kwocie 450 zł za postępowanie zażaleniowe (§ 12 ust. 2 pkt 2 w zw. z § 5, § 10 ust. 1 pkt 7 i § 6 pkt 6 powyższego rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku), a ponadto wydatek w kwocie 17 zł w związku z koniecznością uiszczenia opłaty skarbowej od dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa.