

Sygn. akt I C 677/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Gzel - Michalska

Protokolant: sekr. sąd. Agata Kazała

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2013 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Gminnej Spółdzielni (...) w R.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda A. P. na rzecz Gminnej Spółdzielni (...) w R. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda A. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Radomiu kwotę 957,55 zł (dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 677/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 grudnia 2010 roku (data prezentaty Sądu) powód A. P. wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminnej Spółdzielni „(...)” w R. na rzecz powoda kwoty 63.000 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powoda na lokal przy ul. (...) w R. do 1999 roku, zwaloryzowanej według wskaźnika stosowanego przez (...) Spółdzielnię „(...)” przy podwyższeniu czynszu, ewentualnie przyjmując wartość 1 m kw. z lat 1993-1997 w stosunku do cen gruntu na dzień dzisiejszy wraz z odsetkami od nieterminowej zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż jest najemcą lokali przy ul. (...) w R. na mocy umowy najmu zawartej w dniu 11 stycznia 1999 roku. Wynajmującym jest Gminna Spółdzielnia „(...)” w R.. Zgodnie z § 12 umowy najemcy przysługiwało prawo pierwokupu zarówno w okresie obowiązywania umowy ja i po upływie okresu, na jaki umowa została zawarta. Jednocześnie w § 15 strony zawarły klauzulę, iż w przypadku nie zawarcia umowy kupna -sprzedaży, o której mowa w § 12 po zakończeniu umowy najmu najemca może wystąpić z roszczeniem o zwrot poniesionych nakładów. Wobec nie wywiązania się przez GS (...) z umowy, żądanie powoda jest uzasadnione. Żądana przez powoda kwota 63.000 zł to nakłady poniesione przez niego na lokal przy ul. (...) w latach 1993-1997. Fakt poniesienia przez powoda nakładów, jak również ich wysokość pozwana uznała i zaakceptowała czego dowodem jest pismo z dnia 28 sierpnia 2007 roku. Powód pismem z dnia 23 października 2009 roku wezwał pozwaną do dobrowolnego spełnienia świadczenia. W odpowiedzi pozwana odmówiła zapłaty (k. 2-2v.).

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 lutego 2011 roku złożonej na rozprawie w dniu 9 sierpnia 2011 roku pozwana Gminna Spółdzielnia „(...)” wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania wraz z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 18).

W uzasadnieniu pozwana wskazała, iż istotnie w § 12 umowy najmu wynajmujący ustanowił na rzecz najemcy prawo pierwokupu nieruchomości objętej przedmiotem najmu, w przypadku wystawienia jej do sprzedaży. Przedmiotowa nieruchomość nie została wystawiona na sprzedaż, nieuprawnione jest więc stanowisko powoda żądania zapłaty kwoty 63.000 zł na podstawie § 15 umowy w przypadku nie zwarcia umowy kupna -sprzedaży, o której mowa w § 12 po zakończeniu umowy najmu. W związku z faktem, nie wystawienia przedmiotowej nieruchomości do sprzedaży, nie zostały spełnione przesłanki z § 12 i § 15 umowy, a tym samym nie doszło do urzeczywistnienia żądania, z którym wystąpił powód. W ocenie pozwanej żądanie pozwu jest nieuprawnione w świetle zapisu § 14 umowy, w którym strony ustaliły, że po wygaśnięciu okresu na jaki umowa została zawarta, najemca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń odnośnie zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę w okresie obowiązywania wcześniejszych umów najmu z dnia 05.01.1993 r. i 11.01.1995 r. Umowa niniejsza wygasła zaś w dniu 11.01.2009 r. tym samym została spełniona przesłanka z § 14 umowy. Z ostrożności procesowej pozwana zakwestionowała również wysokość żądania, bowiem jest to kwota abstrakcyjna w aspekcie dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów. Z pozwu nie wynika także czy jest to kwota ustalona w wyniku zwaloryzowania jakiejś innej kwoty, czy to kwota 63.000 zł ma zostać poddana waloryzacji (k. 18-19).

W toku rozprawy w dniu 18 marca 2011 roku pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie odsetek od dnia 1 lipca 1993 roku, gdyż wówczas powód poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość o których mowa w § 15 umowy (k. 27).

Pismem procesowym z dnia 25 marca 2011 roku (data prezentaty Sądu) powód zmodyfikował żądanie pozwu i wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 350.000 zł stanowiącej zwaloryzowaną na dzień wniesienia pozwu wartość nakładów poniesionych przez powoda na lokal przy ul. (...) w R. do 1999 roku wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu (k. 31).

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Radomiu w sprawie VII C 32/11 stwierdził swą niewłaściwość i sprawę według właściwości miejscowej i rzeczowej przekazał do rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądowi Okręgowemu w Radomiu (k. 34).

W toku rozprawy w dniu 6 lutego 2012 roku pozwana nie uznała powództwa w zmodyfikowanej formie i wniosła o oddalenie powództwa (k. 61).

W toku rozprawy w dniu 13 maja 2013 roku powód rozszerzył powództwo do kwoty 386.256 zł (k. 146).

Pozwany w toku rozprawy powyższej nie uznał powództwa w zmodyfikowanej formie i wniósł o jego oddalenie (k. 146).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Umową najmu zawartą w dniu 11 stycznia 1999 roku pomiędzy Gminną Spółdzielnią (...) w R. jako Wynajmującym, a M. i A. P. jako Najemcami, Gminna Spółdzielnia „(...)” jako właściciel oddała w najem Najemcom nieruchomość położoną przy ul. (...) R. za kwotę 927,20 zł miesięcznie czynszu, z możliwością podwyższenia go o kwotę równą stopniowi wzrostu inflacji. Umowa została zawarta na okres 10-ciu lat. Zgodnie z § (...) umowy Wynajmujący ustanowił na rzecz Najemcy prawo pierwokupu nieruchomości będącej przedmiotem umowy w przypadku wystawienia jej do sprzedaży za cenę określoną przez wynajmującego w ofercie kupna - sprzedaży. W § (...) umowy strony ustaliły, że po wygaśnięciu okresu na który niniejsza umowa została zawarta, Najemca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń odnośnie zwrotu nakładów poniesionych przez Najemcę w okresie obowiązywania wcześniejszych umów najmu z dnia 05.01.1993 r. i 11.01.1995 r. W myśl zaś § (...) pkt 1 umowy w razie gdyby Najemca nie kupił nieruchomości o której mowa w § 1 nowy nabywca lub właściciel zwróci Najemcy łączną kwotę wymienioną w piśmie do Przewodniczącego

Rady Nadzorczej z dn. 1998.06.18 (umowa najmu z dnia 11.01.1999 r. k. 4-6, pismo do Przewodniczącego Rady Nadzorczej Gminnej Spółdzielni „(...)” w R. k. 8-8v.).

Powód A. P. w czasie kiedy wynajmował lokale od pozwanej poniósł nakłady na remonty dachów budynków, wymianę krokwi, elektryki, otynkowanie i dostawienie zaplecza socjalnego. Te remonty wykonywał jeszcze przed zawarciem powyższej umowy z dnia 11 stycznia 1999 roku, ponieważ wcześniej łączyły go z pozwaną jeszcze poprzednie dwie umowy z dnia 5 stycznia 1993 roku i 11 stycznia 1995 roku (zeznania A. P. k. 61-62, 155-155v., zeznania M. P. k. 94v.-95v.).

Umową Najmu zawartą w dniu 23 marca 2009 roku pomiędzy Gminną Spółdzielnią (...) w R. a M. i A. P., Wynajmujący oddał w najem Najemcom nieruchomość położoną przy ul. (...) w R. za kwotę 2.074 zł miesięcznie czynszu, a od 1 lipca 2009 roku w wysokości 2.501 zł. Strony ustaliły, iż niniejszą umowę zawierają na okres od 23 marca 2009 roku do 31 grudnia 2012 roku (k. 92-93v.).

Pismem z dnia 21 października 2009 roku powód wezwał pozwaną Spółdzielnię do zapłaty kwoty 63.000 zł, zgodnie z treścią § (...) umowy, tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez niego na lokal przy ul. (...) w 1999 roku, zwaloryzowanej o wskaźnik inflacji ustalony przez Prezesa GUS w Warszawie (k. 11).

W odpowiedzi na wezwanie Zarząd Gminnej Spółdzielni „(...)” wskazał, iż nie widzi podstaw do zapłaty powodowi kwoty 63.000 zł (k. 12).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności na podstawie dokumentów załączonych do akt niniejszej sprawy. Wiarygodność dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu i nie była przez strony kwestionowana.

Z uwagi na oddalenie powództwa opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. J. na okoliczność określenia jak i ile metrów kwadratowych gruntu można było zakupić za kwotę 63.000 złotych w 1998 roku i przeszacowanie jaką kwotę dałaby sprzedaż takiego samego areалу gruntu na dzień złożenia pozwu (opinia pisemna k. 108-121, ustna k. 146v.), okazała się dla Sądu zbędna.

Zeznania stron: A. P. (k. 61-62, 155-155v.), J. S. (k. 62-62v., 155v.-157), J. L. (k. 63, 158-159) i C. B. (k. 62v.-63, 157-158) oraz świadków: M. P. (k. 94v.-95v.) i C. K. (k. 154v.) miały znaczenie uzupełniające.

Sąd zważył, co następuje:

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

W związku z tym, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. Strony w umowie najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadną wynajmującemu. Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu, że wartość nakładów poczynionych przez najemcę na rzecz najętą - i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne czy też ulepszenia) - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu. Strony mogą też w umowie najmu uzależnić zwrot lokalu po zakończeniu najmu od zwrotu przez wynajmującego wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal. Roszczenia najemcy o zwrot nakładów mogą być kierowane przeciwko temu wynajmującemu, z którym powód pozostawał w stosunku najmu w okresie ich dokonania.

W § 14 umowy najmu z dnia 11 stycznia 1999 roku strony ustaliły, że po wygaśnięciu okresu na który niniejsza umowa została zawarta, najemca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń odnośnie zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę w okresie obowiązywania wcześniejszych umów najmu z dnia 05.01.1993 r. i 11.01.1995 r.

W niniejszej sprawie faktem bezspornym jest zaś to, że nakłady objęte żądaniem pozwu zostały poniesione do 1999 roku. Poza sporem pozostaje również fakt, iż przedmiotowa umowa wygasła z dniem 11 stycznia 2009 roku, a więc po upływie 10-cio letniego okresu na jaki została zawarta. W ocenie Sądu został zatem spełniony warunek najmowania lokalu przez okres 10-ciu lat, od spełnienia którego była uzależniona utrata przez powoda prawa do żądania zwrotu nakładów poniesionych na przedmiotowy lokal. W kontekście § (...) umowy, Sąd przyjął, iż celem zapisu § (...) było zagwarantowanie powodowi w okresie obowiązywania umowy, na wypadek sprzedaży lokalu przy ul. (...) w R. i nie nabycia go przez powoda zwrotu kwoty wymienionej w piśmie do Przewodniczącego Rady Nadzorczej, zwaloryzowanej o stopień inflacji. W okresie obowiązywania przedmiotowej umowy nie doszło do sprzedaży lokalu, zatem przez 10-cio letni okres czasu powód korzystał z nieruchomości na uzgodnionych warunkach, uzyskując tym samym rekompensatę odnośnie poniesionych do 1999 r. nakładów, co gwarantował mu długi okres obowiązywania umowy. Wraz z nastąpieniem skutku w postaci upływu terminu obowiązywania umowy najmu upadło prawo powoda domagania się zwrotu nakładów poniesionych na lokal przy ul. (...) w okresie obowiązywania wcześniejszych umów najmu z dnia 05.01.1999 r. i 11.01.1995 r. § 14 umowy, a w konsekwencji i stanowiący niejako dalszy jego ciąg § (...), zostały wprowadzone by zabezpieczyć interesy najemcy przed przedwczesnym dla niego rozwiązaniem umowy najmu. Tak więc najemca uzyskał dzięki tym postanowieniom najważniejszą dla niego pewność, że umowa będzie trwała co najmniej 10 lat, wynajmujący zaś, że jeżeli umowa nie zostanie przez niego przed upływem takiego czasu rozwiązania to nakłady, jako już dla najemcy amortyzowane, przypadną jemu. Rozpowszechniona jest praktyka polegająca na tym, że najemca rezygnuje ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, do której dochodzi w terminie, przez strony umówionym. Dzieje się tak zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niewysoki. Z zeznań zaś świadków J. S., C. B. i J. L. wynika, iż materiały których użył powód miał rozliczone w kosztach czynszu, nie płacił bowiem całkowitego czynszu. Umowa z powodem była zawarta na 10 lat żeby te nakłady które powód poczynił amortyzowały się. Umowa z powodem była zawarta na korzystniejszych warunkach niż z innymi najemcami, miał niższy czynsz, korzystniejsze warunki, by mógł przeznaczyć część pieniędzy na remonty. Sumy umówione z tytułu czynszu (927,20 zł) - gdy się weźmie pod uwagę powierzchnię przedmiotowej nieruchomości, - także nie były jak na ten okres czasu wysokie.

Odmienne rozumowanie § (...) umowy, w sposób w jaki czyni to powód, tj. iż w przypadku nie zawarcia umowy kupna - sprzedaży o której mowa w § 12 po zakończeniu umowy najmu najemca może wystąpić z roszczeniem o zwrot poniesionych nakładów stałoby w sprzeczności i wzajemnie wykluczałoby się z brzmieniem § (...) umowy, który wskazuje, iż po wygaśnięciu okresu na który niniejsza umowa została zawarta, najemca nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń odnośnie zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę w okresie obowiązywania wcześniejszych umów najmu z dnia 05.01.1993 r. i 11.01.1995 r. Powyższe byłoby nielogiczne również w kontekście tego, iż w dniu 23 marca 2009 roku strony zawarły kolejną umowę najmu na okres od 23 marca 2009 roku do 31 grudnia 2012 roku, zatem w momencie wniesienia pozwu przez powoda strony łączyła umowa na podstawie której powód nadal korzystał z przedmiotowej nieruchomości oraz nakładów na niej poczynionych.

Mając zatem na uwadze powyższe powództwo należało oddalić, o czym Sąd orzekł w punkcie I wyroku.

W punkcie drugim wyroku Sąd na zasadzie art. 98 k.p.c. zasądził od powoda A. P. na rzecz Gminnej Spółdzielni „(...)” w R. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Na kwotę tą składa się 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 7.200 zł wynagrodzenia radcy prawnego zasądzonej w stawce minimalnej wynikającej z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490 j.t.).

W punkcie III Sąd nakazał pobrać od powoda A. P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Radomiu kwotę 957,55 zł tytułem wynagrodzenia biegłego.

/-/ Na oryginale właściwy podpis.-