

Sygn. akt XII C 1209/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący D.. SSR Maria Prusinowska

Protokolant Protokolan sądowy A. N.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2015 r. w P.

sprawy z powództwa **R. W. (1) PESEL (...)** oraz **R. W. (2) PESEL (...)**

przeciwko **K. N., G. B., M. D. (1), D. D. (1), D. D. (2), E. D., A. B., B. B., J. D. (1), T. D., M. D. (2)**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 14400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

D.. SSR Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

Powodowie R. W. (1) i R. W. (2), reprezentowani przez pełnomocnika w osobie radcy prawnego, domagali się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych K. N., G. B., M. D. (1), D. D. (1), D. D. (2), E. D., A. B., B. B., J. D. (1), T. D. i M. D. (2) solidarnie kwoty 246 660 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) w granicach działki (...) arkusza mapy 12 obrębu P. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenie od każdego pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

Motywuując żądanie pozwu wskazali, iż na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Miastem P. dzierżawili nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) w granicach działki (...) arkusza mapy 12 obrębu P. i dokonywali na niej nakładów. Decyzją z dnia 21 czerwca 2012 r. Starosta (...) orzekł o zwrocie między innymi nieruchomości, na której znajdowały się nakłady powodów. W dniu 6 czerwca 2014 r. powodowie zwrócili przedmiot dzierżawy pozwany wraz ze wszystkimi poczynionymi przez powodów nakładami na przedmiocie dzierżawy. Powodowie, opierając się na opinii rzeczoznawcy majątkowego ustalili, iż wartość nakładów poczynionych przez nich na ww. nieruchomość wynosi 246 660 zł, która to kwota stanowi żądanie pozwu.

W odpowiedzi na pozew pozwani, reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata, wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od każdego z powodów na rzecz każdego z pozwanych zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie z uwagi na brak legitymacji biernej pozwanych. Zdaniem pozwanych roszczenie o zwrot nakładów winno być kierowane przeciwko Miastu P., jako poprzedniemu właścicielowi. Pozwani wskazali, iż kwestię rozliczenia nakładów regulował § 11 umowy. Istotnym, w

ocenie pozwanych jest fakt, że nie wyrażali oni zgody na żadne nakłady dokonane na nieruchomości położonej w P. na ul. (...). Pozwani wskazali, że G. B., nie była upoważniona przez żadnego z pozwanych do odbioru jakichkolwiek nakładów i podpisywania protokołu ich przekazania, o czym niezwłocznie zawiadomiła powodów pismem z dnia 6 czerwca 2014 r. Pozwani podnieśli również zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, bowiem od dnia zwrotu rzeczy upłynął okres ponad roku. Ubocznie jedynie pozwani zakwestionowali wysokość nakładów wyliczona przez rzeczoznawcę powołanego przez powodów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 stycznia 1996 r. pomiędzy Zarządem Geodezji i Katastru Miejskiego (...) w P. a powodami została zawarta umowa dzierżawy nr (...), na mocy której Wydzierżawiający oddał Dzierżawcy w dzierżawę grunt komunalny na pawilon handlowy murowany o powierzchni 136m² wraz z terenem przyległym o powierzchni 113 m² położony w P. na ul. (...) stanowiący działkę (...), arkusz 12, obręb P. (§ 1 umowy) na czas nieoznaczony lub do śmierci dzierżawcy. Umowa w § 11 przewidywała również, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy nakłady budowlane poczynione na dzierżawionym gruncie zostaną zatrzymane przez Wydzierżawiającego za zapłata sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zabrane przez dzierżawcę na jego koszt – według wyboru dokonanego przez Wydzierżawiającego. Na dzierżawionej nieruchomości znajdował się m.in. budynek- pawilon handlowo – usługowy oddany do użytkowania w dniu 22 grudnia 1980 r.

W dniu 7 kwietnia 1995 r. powodowie nabyli od H. N. poprzedniego dzierżawcy działki, nakłady w postaci pawilonu handlowego podpiwniczonego o powierzchni 126 m² i o powierzchni piwnicy 32 m² za kwotę 40 000 zł.

Okoliczności bezsporne, a nadto umowa dzierżawy nr (...) - k.169-172, umowa z dnia 7 kwietnia 1995 r. – k. 163-164,

Powodowie w ramach prowadzonej przez nich działalności gospodarczej prowadzili w dzierżawionym pawilonie restaurację i czynili na niego nakłady w postaci remontów. Dnia 19 grudnia 2008 r. pomiędzy Miastem P. a Przedsiębiorstwem (...) s.c. (...) R. W. (2) i R. W. (1) została zawarta umowa dzierżawy nr (...), na mocy której wydzierżawiający oddał dzierżawcy w dzierżawę grunt komunalny na cel tymczasowy pawilon handlowy o powierzchni 138 m² i teren przyległy o powierzchni 113 m² położony w P. na ul. (...) stanowiący działkę (...), arkusz 12, obręb P. (§ 1 umowy). Umowa została zawarta na okres od dnia 1 grudnia 2008 r. do dnia 30 listopada 2011 r. z zastrzeżeniem, że umowa wygasa z dniem śmierci dzierżawcy oraz z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o zwrocie nieruchomości na rzecz byłego właściciela lub jego spadkobierców stała się ostateczna. Umowa wygasa po upływie terminu, na który została zawarta. Odpowiedzialność dzierżawców jest solidarna (§ 2 umowy). W § 8 umowy przewidziano, iż dzierżawca zobowiązuje się m.in. nie dokonywać jakichkolwiek dodatkowych nakładów na dzierżawionym gruncie. Umowa w § 11 przewidywała również, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy nakłady budowlane poczynione na dzierżawionym gruncie zostaną zatrzymane przez Wydzierżawiającego za zapłata sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zabrane przez dzierżawcę na jego koszt – według wyboru dokonanego przez Wydzierżawiającego.

Okoliczności bezsporne, a nadto kosztorys powykonawczy- k. 156-161, umowa o roboty budowlane- k. 162, faktura VAT nr (...) - k. 174, rachunki- k. 175-178, umowa dzierżawy nr (...) - k. 62-64

W dniu 16 stycznia 2008 r. G. B., M. D. (3), E. D., J. D. (2), K. N., H. B. wystąpili do Starosty (...) z wnioskiem o wydanie nieruchomości położonej w Poznaniu na ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej działkę nr (...). Nieruchomość ta stanowiła własność S. D., po której spadek nabyli M. D. (4), H. B., G. B., M. D. (3), E. D., J. D. (2) i K. N.. Następnie spadek po M. D. (4) nabyli H. B., G. B., M. D. (3), E. D., J. D. (2), K. N.. Spadek po H. B. nabyli B. B., A. B., natomiast spadek po M. D. (3) nabyli M. D. (1), D. S. i D. D. (2).

Decyzją z dnia 21 czerwca 2012 r. Starosta (...), m.in. na podstawie art. 104 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, art. 36 ust. 3, art. 137 ust. 1, art. 138 ust. 2, art. 139, art. 140 ust. 1-3, art. 141 ust. 2 i 4, art. 142 w zw. z art. 216 ust. 1 i art. 227 ustawy o gospodarce nieruchomościami, orzekł o zwrocie na rzecz K. N. w 1/6 części,

G. B. w 1/6 części, E. D. w 1/6 części, J. D. (2) w 1/6 części, B. B. w 1/12 części, A. B. w 1/12 części, M. D. (1) w 1/18 części, D. S. w 1/18 części i D. D. (2) w 1/18 części nieruchomości położonych w P. oznaczonych w ewidencji gruntów: obręb (...) P., arkusz mapy 12, działka (...) o powierzchni 894 m⁽²⁾, dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) z wpisem prawa własności na rzecz Miasta P. oraz obręb (...) P., arkusz mapy 12, działka (...) o powierzchni 63 688 m⁽²⁾, dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą kw nr (...) z wpisem prawa własności na rzecz Miasta P., oznaczonej na mapie z projektem podziału, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji jako działka nr (...) o powierzchni 1 331 m⁽²⁾. Jednocześnie Starosta odmówił zwrotu ww. osobom nieruchomości to jest części działki nr (...) stanowiącej własność Miasta P., położonej w P. na os. (...), dla której S. R. P. – S. M. w P. prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako obręb (...) P., arkusz mapy 12, oznaczonej na mapie z projektem podziału, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji jako część działki nr (...). W dalszej części decyzji Starosta zobowiązał ww. do zwrotu na rzecz Miasta P. następujących kwot: 10 345,11 zł (w odniesieniu do K. N., G. B., E. D., J. D. (2)), 5172,56 zł (w odniesieniu do B. B., A. B.) oraz 3448,37 zł 9 w odniesieniu do pozostałych osób), czyli łącznie kwoty 62 070,67 zł. Ww. kwota została ustalona jako odszkodowanie na podstawie art. 140 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Okoliczności bezsporne a nadto decyzja Starosty (...) z dnia 21 czerwca 2012 r. - k. 65-72,

W dniu 6 czerwca 2014 r. powodowie zwrócili przedmiot dzierżawy pozwanym.

Okoliczność bezsporna, a nadto protokół przekazania nakładów – k. 75,

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów z dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy oraz dowodu z przesłuchania powodów na okoliczności wskazane w pozwie, a w szczególności na okoliczność czy pomiędzy stronami zawarta była jakakolwiek umowa, a także czy strony łączyła jakakolwiek umowa regulująca kwestie rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość. Powodowie zgodnie potwierdzili, iż pomiędzy nimi a pozwanymi nie obowiązywała żadna umowa, która regulowałaby kwestie rozliczenia nakładów poczynionych przez nich na nieruchomość. Nadto wskazali, iż nie domagali się od Miasta P. zwrotu jakichkolwiek nakładów, bowiem uważali, iż z takim roszczeniem powinni się zgłosić do obecnych właścicieli. Zeznania powodów były wiarygodne i zgodne z treścią złożonych przez nich dokumentów, zwłaszcza umowy dzierżawy. Poza tym strona pozwana nie kwestionowała powyższych zeznań.

W odniesieniu do dokumentów, na podstawie których Sąd dokonał ustalenia stanu faktycznego to wskazać należy, iż ich prawdziwości i autentyczności nie kwestionowała żadna ze stron, tak więc i Sąd nie znalazł przyczyn, aby czynić to z urzędu. Jeżeli chodzi o opinię rzeczoznawców budowlanych z dnia 14 lipca 2014 r. Sąd uznał, iż jest to dokument prywatny, o czym będzie mowa poniżej.

Z uwagi na okoliczność, że strony nie wnosiły o uzupełnienie postępowania dowodowego i w ocenie Sądu wszystkie okoliczności w sprawie zostały dostatecznie wyjaśnione, Przewodniczący zamknął rozprawę.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 246 660 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości przy ul. (...) w P. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na samym wstępie wskazać należy, iż pomimo, że strona powodowa była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika, nie została wskazana w pozwie podstawa prawna dochodzonego roszczenia. Dopiero w piśmie z dnia 22 września 2015 r. powodowie wskazali, iż ich roszczenie jest roszczeniem dzierżawcy, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem i ma w związku z tym roszczenie o zwrot wartości ulepszeń od nabywcy.

Jak wyjaśnił Sąd najwyższy w uchwali z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385, którą Sąd Okręgowy w pełni podziela w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku

prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

W realiach niniejszej sprawy stron bezspornie nie wiązała żadna umowa, regulująca dokonywanie nakładów na nieruchomości na ul. (...). Powodowie i pozwani nie uzgodnili samej możliwości dokonywania nakładów przez powodów z własnych środków finansowych, nie uzgodnili też zasad wzajemnych rozliczeń. Stron nie łączyła żadna umowa. Umowa dzierżawy z dnia 19 grudnia 2008 r. nr (...) zawarta bowiem została pomiędzy Miastem P. a Przedsiębiorstwem (...) s.c. (...) R. W. (2) i R. W. (1). Nie może być również mowy o wstąpieniu nabywców (pозwanych) w stosunek dzierżawy na podstawie art. 678 kc, bowiem umowa dzierżawy wygasła w związku z decyzją administracyjną orzekającą zwrot nieruchomości na rzecz pozwanych (§ 2 umowy). Poza tym nabycie nieruchomości na podstawie decyzji o zwrocie nieruchomości wcześniej wywłaszczonej nie jest nabyciem w drodze czynności prawnej, tak więc nie ma do niego zastosowania art. 678 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2002 r., III RN 129/02, LEX 906709). Z tego też tytułu nie można mówić o przedawnieniu roszczeń powodów w stosunku do pozwanych bowiem stron nie łączyła żadna umowa, zatem powodom nie przysługuje żadne roszczenie w stosunku do pozwanych. Powodowie z analogicznym roszczeniem winni wystąpić do strony umowy, jaka jest Miasto P., czego jednak nie uczynili. Nie wezwali nawet Miasta P. o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości.

Z uwagi na powyższe Sąd uznał, iż powództwo wytoczone przeciwko pozwanym jest bezzasadne, bowiem zostało skierowane przeciwko niewłaściwemu podmiotowi.

Ubocznie jedynie wskazać należy, iż powodowie nie wykazali wartości poczynionych przez nich nakładów. Sąd uznał, iż wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nakładów na okoliczność wartości tych nakładów na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy to jest na dzień 6 czerwca 2014 r. Sąd uznał, iż wniosek ten uległ prekluzji. Zgodnie z art. 207 § 6 kpc sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba, że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie procesowym bez swojej winy lub, że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne, wyjątkowe okoliczności. W razie ustalenia, że twierdzenie lub dowody przytoczono z opóźnieniem, sąd jest zobowiązany co do zasady do ich pominięcia, z wyjątkiem sytuacji w tym przepisie przewidzianych. Rygor pominięcia twierdzenia, jak i wniosku o przeprowadzenie dowodu zostaje zatem wyłączony w sytuacji, gdy strona uprawdopodobni, że niezgłoszenie ich we właściwym czasie nastąpiło bez jej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo występują inne wyjątkowe okoliczności. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny szacowania nakładów został zgłoszony przez pełnomocnika powoda dopiero w piśmie procesowym z dnia 22 września 2015 r. Wniosek ten nie został zgłoszony w pozwie, pomimo, iż strona powodowa od początku postępowania była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika. Jednocześnie pełnomocnik powodów nie uprawdopodobnił, że niezgłoszenie tego dowodu nastąpiło bez jego winy. Uwzględnienie powyższego wniosku, nawet gdyby pozwani posiadali legitymację bierną do występowania w niniejszym postępowaniu, spowodowałoby dalsze przedłużenie postępowania. Dlatego też na rozprawie w dniu 29 października 2015 r. Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Natomiast pełnomocnik powodów zgłosił co do tego rozstrzygnięcia zastrzeżenie w trybie art. 162 kpc nie wskazując jednakże

jakie konkretnie przepisy naruszył Sąd. Wskazać również należy, iż załączona do pozwu opinia rzeczoznawców z dziedziny szacowana wartości nieruchomości nie może zastępować opinii biegłego. Stanowi ona wyłącznie dokument prywatny. Prywatne opinie (ekspertyzy) są wyjaśnieniami stanowiska samej strony z uwzględnieniem wiadomości specjalnych i gdy te nie pochodzą tym samym od biegłego sądowego i nie mogą być samodzielnie przedmiotem oceny. Nie można przeciwstawiać opinii biegłego sądowego opinii pozasądowych, te pierwsze mają bowiem walor dowodu, a te drugie stanowią jedynie potwierdzenie stanowiska strony. Zatem w ocenie Sądu strona powodowa nie tylko nie wykazała, że przysługuje jej roszczenie przeciwko pozwanym, ale nie wykazała też wysokości tego roszczenia, do czego była zobligowana na podstawie art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc w zw. z art. 105 § 2 kpc i w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Ponieważ powodowie przegrali spór w całości Sąd nałożył na nich obowiązek solidarnego zwrotu pozwanym kosztów zastępstwa procesowego. Sąd uznał, iż z uwagi na wielość podmiotów po stronie pozwanej pozwanym należy się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości podwójnej stawki minimalnej.

del. SSR Maria Prusinowska