

Sygn. akt XIV C 885/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant sekr. sąd. A. Oszczypała

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2019 r. w Pile

sprawy z powództwa **R. Z. (1)**

przeciwko (...) **Państwowym Spółka Akcyjna z siedzibą w W.**

o zapłatę

1. Oddała powództwo;
2. Nie obciąża powoda kosztami procesu;
3. Zasądza od Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w Poznaniu na rzecz radcy prawnego S. K. Radcy Prawnego w P. 8.856 zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu.

J. Grudziński

Sygn. akt XIV C 885/15

UZASADNIENIE

Powód R. Z. (1) w pozwie złożonym w postępowaniu nakazowym w dniu 23 kwietnia 2015 r. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty, aby pozwany (...) S.A. Zakład (...) S.A. wypłacił powodowi kwotę 242.239,26 zł z ustawowymi odsetkami od 19 maja 2009 r. i kosztami postępowania w terminie 7 dni od daty otrzymania nakazu zapłaty. W przypadku wniesienia przez pozwanego zarzutów powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda spornej kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 19 maja 2009 r. do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwany- (...) Państwowe S.A. Zakład (...) S.A. oddał w dzierżawę w dniu 22.06.2004 r. ruiny nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), w której po wykonaniu kapitalnego remontu powód zarejestrował powstanie Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej, a pozwany zadeklarował sprzedaż tej nieruchomości powodowi do 31.12.2005 r. Pomimo upływu czasu i wielu wezwań pozwany nie reagował na żadną korespondencję, zrywał umowy. Spowodowało to, że powód nigdy nie rozpoczął działalności w wyremontowanym obiekcie (k.2-3).

W odpowiedzi na pozew pozwany (...) Państwowe S.A. z siedzibą w W. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany podał, że między stronami została zawarta umowa najmu w dniu 22.06.2004 r., której przedmiotem był budynek z przynależnym gruntem znajdujący się w R., która obowiązywała do dnia 30.06.2005 r. Pismem z dnia 6.07.2005 r. pozwany wyraził zgodę na wykonanie przez (...) reprezentowanym przez powoda na jego koszt prac remontowych w przedmiocie najmu. Pozwany wskazał, że strony w umowie uregulowały kwestie zwrotu ewentualnych nakładów. Nadto pozwany podniósł, że powód nie wywiązywał się z regularnych płatności umówionego czynszu. Pozwany uzależnił przedłużenie umowy najmu od uregulowania zaległości. Pozwany po przedłożeniu przez powoda kosztorysu budowlanego uwzględnił w części poniesione przez niego nakłady. W dniu 24.01.2011 r. pozwany zawarł z powodem kolejną umowę najmu, która miała obowiązywać od dnia 01.01.2011 r. do dnia 31.12.2015 r. Z uwagi na nieregulowanie przez powoda należnych opłat, pozwany rozwiązał umowę najmu i wezwał powoda do wydania przedmiotu najmu, do którego nie doszło. Pozwany podniósł, że strony dokonały w drodze porozumienia rozliczenia z tytułu nakładów poniesionych przez powoda i powodowi nie przysługują już roszczenia z tytułu nakładów za ten okres. (k.148-150v)

Na rozprawie w dniu 12 czerwca 2018 r. strony podtrzymały swoje stanowiska. (k.339)

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 22 czerwca 2004 r. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...) spółka z.o.o. z siedzibą w D. reprezentowany przez R. Z. (1) (najemca) i (...) S.A. Centrala Zakład (...) w P. (wynajmujący) zawarli umowę określoną jako umowa najmu. Zgodnie z treścią tej umowy wynajmujący oddał najemcy w najem budynek o powierzchni 91,9 m² wraz z przynależnym gruntem znajdujący się w R. przy ul. (...) o numerze inwentarzowym (...), zlokalizowany na działce nr (...); arkusz mapy 5; obręb R.. W umowie wskazano, że przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez najemcą w celu prowadzenia działalności „prowadzonej zgodnie z wypisem z KRS”. Najemca nie może dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu bez pisemnej zgody wynajmującego. Najemca Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...) spółka z.o.o. z siedzibą w D. zobowiązał się płacić w okresie od 1.07.2004 r. do 30.09.2004 r. czynsz za najmu budynku wraz z gruntem w wysokości 91,92 zł miesięcznie, natomiast po upływie tego terminu czynsz miał wynosić 184,98 zł miesięcznie. W umowie strony zastrzegły, że najemca poniesie wszelkie koszty wynikające z konieczności przystosowania przedmiotu najmu dla swoich potrzeb bez prawa żądania z tego tytułu zwrotu poniesionych kosztów od wynajmującego. W §11 ust. 2 strony postanowiły, że nakłady poniesione przez najemcę bez pisemnej zgody wynajmującego nie podlegają zwrotowi. Ponadto najemcy nie przysługiwał zwrot poniesionych nakładów w sytuacji, gdy umowa uległa rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie najemcy oraz po upływie okresu na jaki umowa została zawarta (§ 14 ust.1). Najemca oświadczył, że w przypadku zaistnienia takich okoliczności zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów, które wówczas przechodzą nieodpłatnie na własność wynajmującego (§14 ust.2). Umowa została zawarta na okres od dnia 01.07.2004 r. do dnia sprzedaży nieruchomości, nie dłużej niż do 30.06.2005 r. Strony zastrzegły możliwość przedłużenia umowy w drodze aneksu na dalszy czas oznaczony, na pisemny wniosek najemcy złożony przed jej wygaśnięciem i po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego. W §15 umowy najemca zastrzegł sobie prawo zwrotu kosztów z tytułu poniesionych przez niego za zgodą wynajmującego nakładów na adaptację lub przebudowę przedmiotu najmu w przypadku sprzedaży przedmiotu najmu w drodze przetargu osobie trzeciej przed wygaśnięciem umowy najmu. Podstawą ewentualnego rozliczenia poniesionych przez najemcę nakładów miał być w takim przypadku uzgodniony między stronami umowy zakres wykonanych robót adaptacyjnych lub przebudowy przedmiotu najmu wyceniony przez rzeczoznawcę majątkowego.

Zapis zawarty w § 6 umowy, że umowa najmu jest zawarta do dnia sprzedaży nieruchomości, nie dłużej niż do 30 czerwca 2005 r. miał służyć ochronie interesów (...) S.A. Oznaczało to, że nieruchomość taka mogła być sprzedana na rzecz innej osoby niż najemca; tym samym umowa nie przyznawała najemcy roszczenia o wykup nieruchomości.

W wdzierżawionym obiekcie powód planował otworzyć Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej.

Pismem z dnia 6 lipca 2005 r. (...) Państwowe S.A. w odpowiedzi na wniosek Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej sp.z.o.o. (...) dotyczący wykonania prac remontowych w wynajmowanym budynku poinformował, że wyraża zgodę na wykonanie robót na koszt najemcy. Zakres prac miał obejmować: wykonanie ujęcia wody, założenie

instalacji centralnego ogrzewania, założenie i rozprowadzenie wody, wykonanie łazienek i w.c., przełożenie pokrycia dachu, wymiana stolarki okiennej, wymiana instalacji elektrycznej, wymalowanie nieruchomości oraz naprawa nadproży nad oknami od strony frontowej budynku.

/dowód: umowa najmu k.46-49, kosztorys budowlany k.4-5, pismo (...) S.A. k.45, pismo (...) S.A. k.159, k.160, pismo (...) k.161, częściowo przesłuchanie powoda R. Z. (1)- nagranie z rozprawy z dnia 29 września 2016 r. k.187 w zw. z nagraniem z rozprawy z dnia 12 czerwca 2018 r. k.339, zeznania świadka G. T.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k.246, zeznania świadka R. J.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k. 246, zeznania świadka R. B.- nagranie z rozprawy z dnia 26 września 2017 r. k. 252/

Powód przeprowadził remont dzierżawionej nieruchomości. Środki finansowe na remont obiektu pozyskał ze sprzedaży własnych nieruchomości. W dniu 19 kwietnia 2011 r. powód wystawił pozwanemu fakturę nr (...) opiewającą na kwotę 72.671,78 zł za wykonane roboty modernizacyjno-budowlane.

Pismem z dnia 31.12.2010 r. pozwany poinformował powoda o zaakceptowaniu do rozliczenia nakładów określonych w kosztorysie powykonawczym w wysokości 16.721,60 zł brutto. Powód dokonał korekty faktury (...) na kwotę 16.721,60 zł brutto odpowiadającą wartości nakładów zaakceptowanych przez pozwanego.

/dowód: faktura (...) k.164, pismo (...) S.A. k.165-166, korekta faktury k.167, częściowo przesłuchanie powoda R. Z. (1)- nagranie z rozprawy z dnia 29 września 2016 r. k.187 w zw. z nagraniem z rozprawy z dnia 12 czerwca 2018 r. k.339, zeznania świadka A. S.- nagranie z rozprawy z dnia 23 marca 2017 r. k.230, zeznania świadka G. T.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k.246, zeznania świadka R. J.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k. 246, zeznania świadka R. B.- nagranie z rozprawy z dnia 26 września 2017 r. k. 252. Kosztorys budowlany k.263-301, akt notarialny k.366-373v/

Najemca nie dokonywał regularnych płatności umówionego czynszu, co doprowadziło do powstania zaległości. Pozwany w piśmie z dnia 16 listopada 2006 r. uzależnił przedłużenie umowy dzierżawy od uregulowania przez powoda zaległości. Zadłużenie z tytułu czynszu na dzień 31.10.2006 r. wynosiło 785 zł.

/dowód: pismo (...) S.A. k.163, zeznania świadka G. T.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k.246, zeznania świadka R. J.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k. 246/

W dniu 24 stycznia 2011 r. pozwany zawarł z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej (...) Spółką z o.o. z siedzibą w W. kolejną umowę najmu nieruchomości w R. , która miała obowiązywać od 01.01.2011 r. do 31.12.2015 r. Z uwagi na nieregulowanie przez powoda należnych opłat pozwany rozwiązał umowę najmu z dniem 30.09.2011 r. i wezwał powoda do wydania przedmiotu najmu, wyznaczając termin spisania protokołu zdawczo-odbiorczego na dzień 6.10.2011 r. Do wydania przedmiotu najmu nie doszło.

/dowód: umowa najmu z 24.01.2011 r. k.168-170v, częściowo przesłuchanie powoda R. Z. (1)- nagranie z rozprawy z dnia 29 września 2016 r. k.187 w zw. z nagraniem z rozprawy z dnia 12 czerwca 2018 r. k.339, zeznania świadka G. T.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k.246/

Powód chciał wykupić dzierżawioną od pozwanej spółki nieruchomość po zakończeniu umowy najmu. W (...) S.A. obowiązywał regulamin sprzedaży zgodnie z którym nieruchomości, które stanowią własność pozwanej spółki są sprzedawane w przetargu nieograniczonym.

/Dowód: zeznania świadka G. T.- nagranie z rozprawy z dnia 8 czerwca 2017 r. k.246, zeznania świadka R. B.- nagranie z rozprawy z dnia 26 września 2017 r. k. 252/

Przed Sądem Rejonowym w Poznaniu pomiędzy pozwaną spółką a Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej (...) sp.z.o.o. w D. toczyły się sprawy zarejestrowane pod sygn.. XII GNc 9502/06 oraz X GNc 1073/09.

Postanowieniem z dnia 17 maja 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto w Poznaniu wszczął postępowanie o rozwiązanie spółki Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (...) sp.z.o.o. w W. bez przeprowadzenia likwidacji na podstawie art. 25a ust.1 pkt. 3 ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym.

/dowód: Postanowienie Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto w Poznaniu z dnia 17.05.2018 r. k.343, nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym k.348-349, powoda R. Z. (1)- nagranie z rozprawy z dnia 25 października 2018 r. k.362/

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedstawionych wyżej dowodów.

Pełną wiarygodność i moc dowodową należało przyznać wszystkim dokumentom stanowiącym podstawę ustalenia powyższego stanu faktycznego. Autentyczność i moc dowodowa żadnego z nich nie była bowiem przez strony kwestionowana, a nie było także podstaw, aby któremukolwiek z dokumentów odmówić wiarygodności lub mocy dowodowej z urzędu.

Zeznania świadka A. S. Sąd uznał za wiarygodne, lecz tylko w nieznacznym zakresie były one przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Świadek jest zatrudniona w pozwanej Spółce na stanowisku Dyrektora Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami. Świadek wskazywał, że kwestią wynajmowania nieruchomości, a także kwestią nakładów na tą nieruchomość zajmował się wydział marketingu. Świadek nie wiedziała, w jaki sposób powód wszedł w posiadanie przedmiotowej nieruchomości. Nie wiedziała także, jakie ustalono zasady dotyczące ponoszenia nakładów na ta nieruchomość i ewentualnych rozliczeń z tego tytułu. Świadek z dokumentów wiedziała, że na rzecz powoda nastąpił zwrot dokonanych nakładów w kwocie ok.16.000 zł. Świadek nie wiedziała także, czy powód miał wykupić nieruchomość od pozwanego. Za wiarygodne uznać należało zeznania świadka G. T., który jest zatrudniony w pozwanej spółce na stanowisku dyrektora-pełnomocnika zarządu ds. nieruchomości. Jego zeznania były spójne, logiczne i korelowały ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Przede wszystkim za wiarygodne uznać należało zeznania świadka, w których wskazywał, że spółka dwukrotnie zawarła z powodem umowę najmu nieruchomości. Świadek wskazał, że nieruchomość oddana w najem powodowi była w złym stanie technicznym i wymagała dostosowania do prowadzenia działalności. Wiarygodne były zeznania świadka, że powód wykonał remont w nieruchomości i część nakładów została uznana przez (...) S.A. poprzez wypłatę kwoty 16.000 zł. Za prawdziwe uznać należało zeznania świadka, że zgodnie z zawartą umową, wszelkie nakłady na nieruchomość były w gestii najemcy, na jego ryzyko i koszt. Dobrą wolą pozwanej spółki było zaliczenie nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość i zwrócenie części kwoty. Ponadto zgodne z prawdą były wypowiedzi świadka, że najemca nie wywiązywał się z płacenia czynszu.

Za generalnie wiarygodne uznać należało zeznania świadka R. J., który jest byłym pracownikiem (...) S.A. Jego zeznania były zgodne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym a przede wszystkim zeznaniami innych świadków. Wiarygodne były zeznania świadka, że budynek w R. był w złym stanie technicznym i powód przeprowadził w nim remont. Ponadto prawdziwe były wypowiedzi świadka, że powód przedstawił kosztorys wykonanych prac, nie płacił umówionego czynszu oraz, że nie oddał budynku po wypowiedzeniu mu umowy najmu. Świadek nie wiedział, czy powód miał zgodę na wykonanie prac w budynku oddanym mu w najem.

Wiarygodne były zeznania świadka R. B., który jest byłym pracownikiem (...) S.A. Jego zeznania były spójne i logiczne. Znalazły odzwierciedlenie w materiale zgromadzonym w sprawie. Przede wszystkim wiarygodne były wypowiedzi, że zwrot nakładów poczynionych przez najemcę na nieruchomość pozwanej spółki była regulowana indywidualnie w umowie. Ponadto wskazał, że w umowie najmu musiała być wyrażona zgoda, aby najemca mógł te nakłady poczynić i czy nakłady te są konieczne. Następnie pozwana spółka weryfikowała kosztorys przedstawiany przez najemcę i jakie prace zostały wykonane. Za prawdziwe uznać należało wypowiedzi świadka, że regulamin sprzedaży (...) S.A. przewidywał, że sprzedaż nieruchomości odbywała się w trybie przetargu nieograniczonego.

Zeznania powoda R. Z. (1) złożone w charakterze strony zasługują na wiarę jedynie w części. Zgodne z prawdą, bowiem potwierdzone dokumentami, są wypowiedzi powoda co do tego, że powołał on do życia Niepubliczny Zakład Opieki

Zdrowotnej (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. z zamiarem prowadzenia przez ten podmiot działalności leczniczej w budynku znajdującym się w R. przy ulicy (...), będącym przedmiotem najmu na podstawie umowy z 22.06.2004 r., kontynuowanego zgodnie z umową z 24.01.2011 r. Nie budzi wątpliwości również to, że budynku tym były poczynione nakłady polegające na kapitalnym remoncie i przystosowaniu go do działalności, która miała być tam prowadzona. Powód zeznał, że mimo powołania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, inwestycje czynił z własnych pieniędzy. Biorąc pod uwagę, że Spółka z o.o. (...) nigdy nie rozpoczęła działalności oraz że, jak należy przypuszczać, nigdy nie miała własnych środków, również te twierdzenia są zgodne ze stanem faktycznym. Nie zasługują natomiast na wiarę twierdzenia powoda, że pozwany zobowiązał się do sprzedania na jego rzecz lub na rzecz Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (...) z siedzibą w W. nieruchomości w R. oraz że (...) SA dochodziło od R. Z. (1) jako od osoby fizycznej należności z tytułu zaległego czynszu najmu. Tej ostatniej okoliczności nie potwierdza lektura akt spraw z powództwa (...) SA o zapłatę toczących się przed Sadem Rejonowym w Poznaniu, w których to sprawach każdorazowo pozywana była Spółka (...) i od niej kwoty zaległego czynszu były zasądzone. Nie ma także w aktach sprawy dowodu na to, że pozwany zobowiązany był do sprzedaży na rzecz Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (...) Spółka z o.o. lub na rzecz powoda R. Z. nieruchomości w R.. Znajdujące się w aktach sprawy umowy najmu istnienia takiego obowiązku po stronie pozwanego nie przewidują; owszem, przewidują taką możliwość, ale to zupełnie co innego. Powód pomija także istotny fakt podawany przez świadków, że nieruchomości stanowiące własność (...) SA, również te oddane w najem lub dzierżawę, mogły być sprzedawane wyłącznie w trybie przetargu.

Sąd zważył, co następuje:

W tak ustalonym stanie faktycznym, w ocenie Sądu, żądanie pozwu nie zasługuje na uwzględnienie. Przedmiotem żądania pozwu jest zwrot równowartości nakładów poczynionych na nieruchomość w R.. Samo pojęcie nakładów nie zostało wprost zdefiniowane w Kodeksie cywilnym (k.c.). O nakładach często mówi się łącznie z wydatkami. Przyjmuje się, że wydatki czynione są na zakup nowych składników majątku; nakłady zaś ponoszone są na utrzymanie istniejących już przedmiotów. W orzeczeniu z 11.10.1990 r. (III CZP 58/90) Sąd Najwyższy zdefiniował nakłady jako wydatki poniesione na rzecz, do których nie należy cena nabycia. Zależnie od rodzaju, charakteru i celu tych wydatków rozróżnia się nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowne. Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytych stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie. Nakładami użytecznymi są inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy, mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność albo odpowiadające upodobaniom posiadacza. Jeżeli nakłady użyteczne służą celom luksusu (zbytku), a przy tym koszt ich dokonania jest znaczny, są to już nakłady zbytkowne. Kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne, w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz stale zwiększających się wymagań nauki i techniki (St. Rudnicki. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga, s. 271). Stosownie do treści art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 2 k.c.). Przepis ten został zamieszczony w Dziale V. Ochrona własności. Przedmiotem jego regulacji są tzw. roszczenia uzupełniające dotyczące stosunku pomiędzy właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy. Stosunek taki nie zachodzi, gdy posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, na podstawie której właściciel oddał innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała jego nieruchomością i korzystała z niej stosownie do treści zawartej umowy. Poglądy takie są w pełni aprobowane w literaturze i w doktrynie. W szczególności przedstawiciele nauki prawa cywilnego wskazują na to, że w razie istnienia łączącego strony stosunku prawnego uzasadniającego władania cudzą rzeczą przez uprawnionego posiadacza zależnego (użytkowanie, najem, dzierżawa, użyczenie, leasing itp.) jakiegokolwiek rozliczenia właściciela i posiadacza rzeczy odbywają się według reżimu prawnego nawiązanego stosunku. Nie stosuje się wtedy zasad art. 224-226 k.c. Można powiedzieć, że ex natura znajdują tutaj bezpośrednio i wyłączenie zastosowanie zasady płynące z reżimu nawiązanego stosunku prawnego (System Prawa Prywatnego. Tom 3. Prawo rzeczowe pod red. T. Dybowskiego, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2007, s. 538). Podkreślić należy,

że art. 226 jest jednym z wielu przepisów Kodeksu cywilnego regulujących rozliczenia z tytułu nakładów. Zwrotu nakładów dotyczą także przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i następne k.c.) oraz regulacja odnosząca się do zwrotu nakładów z majątku wspólnego na majątek osobisty małżonka i odwrotnie (art. 45 k.r.o.). Zgodnie z 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. Nie budzi przy tym wątpliwości, że przepis ten ma charakter dyspozytywny, to znaczy, że strony mogą w umowie odmiennie uregulować kwestię zwrotu nakładów (ulepszeń) poczynionych na rzecz będącą przedmiotem najmu lub dzierżawy. Pogląd taki wypowiedział wprost Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lutego 2018 r. (I CSK 635/17) wskazując, że „w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu, czy dzierżawy /w tym też tzw. nakładów ulepszających/ niż przewidziane w art. 676 k.c., np. w wyniku wyłączenia prawa wyboru wynajmującego. Reasumując, stwierdzić należy, że rozpatrując roszczenie o zwrot nakładów należy najpierw zastosować zasady ustalone w umowie dotyczące zwrotu nakładów, następnie, w ich braku, odwołać się do przepisów regulujących określony stosunek umowny (np. najem lub dzierżawę), a dopiero przy ustaleniu, że strony nie łączyła żadna umowa można odwołać się do zasad ogólnych opisanych w art. 224-226 Kodeksu cywilnego. W § 11 ust. 2 umowy najmu z 22.06.2004 r. strony ustaliły, że nakłady poniesione przez najemcę bez pisemnej zgody wynajmującego nie podlegają zwrotowi. W § 14 umowy z kolei wskazano, że najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów w następujących przypadkach: a) w sytuacji, o której mowa w § 11 pkt. 2 umowy b) gdy umowa uległa rozwiązaniu z przyczyn leżących po stronie najemcy

c) po upływie okresu na jaki umowa została zawarta. W przypadku zaistnienia powyższych okoliczności najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w zakresie zwrotu poniesionych nakładów. Nakłady te nieodpłatnie przechodzą na własność wynajmującego (§ 14 ust. 2 umowy najmu). Ustalenia poczynione w toku postępowania potwierdzają, że najemca Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...) Spółka z o.o. w D. uzyskał pisemną zgodę wynajmującego na dokonanie nakładów wyrażoną w piśmie z 6 lipca 2005 r. Podkreślić przy tym należy, że chodzi tu tylko o nakłady wymienione w piśmie najemcy z 19.04.2005 r. i potwierdzone pismem wynajmującego z 25.06.2009 r. Jak już podkreślono z umowy najmu nie wynikało dla najemcy roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości nawet za pisemną zgodą wynajmującego. Pozwany zgodził się jednak częściowo zaspokoić roszczenie najemcy przyjmując do rozliczenia z tytułu poniesionych nakładów kwotę 16.721,60 zł brutto, zaś powód działając jako prezes zarządu (...) wyraził na to zgodę, korygując fakturę do wskazanej przez (...) kwoty (faktura nr (...) z 26.07.2011 r. – k. 167). Tym samym uznać należało, że kwestia zwrotu nakładów została załatwiona w trybie ugodowym. Stosownie do treści art. 917 k.c. przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać. Pisma stron dotyczące rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość w R. należy uznać za składniki ugody. Tym samym nie sposób uznać za uzasadnione roszczenia z tytułu zwrotu nakładów, skoro kwestia ta została już rozstrzygnięta w ugodzie. Sam fakt, że pozwany zgodził się w części uznać żądanie zwrotu nakładów nie oznacza, że najemcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów. Tak jak to już wyżej zaznaczono, treść umowy najmu zawartej z (...) SA przez (...) Spółkę z o.o. roszczenia takiego najemcy nie przyznaje. W ocenie Sądu o tym, że żądanie pozwu nie może zostać uwzględnione decydują również przesłanki o charakterze podmiotowym. Nie ma wątpliwości co do tego, że stronami umów najmu z 22 czerwca 2004 r. i z 24 stycznia 2011 r. były (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. jako wynajmujący oraz Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (...) Spółka z o.o. z siedzibą w W.. Pisemna zgoda na dokonanie nakładów na nieruchomość w R. dotyczyła najemcy czyli (...), który powstał jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i z chwilą wpisania do rejestru sądowego uzyskał osobowość prawną (art. 12 ustawy z dnia 15.09.2000 r. – Kodeks spółek handlowych). W związku z tym nawet gdyby uznać, że najemcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, to przysługiwałoby ona Niepublicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, a nie R. Z. (1) jako osobie fizycznej. Prezentowana w tej kwestii przez powoda postawa i argumentacja są niekonsekwentne i nie znajdują wystarczających podstaw w treści dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy. Powód twierdził, że (...) SA jako najemca dochodził zaległego czynszu od powoda. Jednakże lektura akt spraw toczących się przed Sądem Rejonowym – Sądem Gospodarczym w Poznaniu takim twierdzeniem przeczy. W sprawach tych każdorazowo pozwanym o zapłatę czynszu był (...) Spółka z o.o. w W.. Powód R. Z. (1) twierdzi, że nakładów dokonywał z własnego majątku; jeśli tak było faktycznie, to czynił to na

własną odpowiedzialność, również odpowiedzialność finansową. Z całą pewnością zawarte z (...) SA umowy najmu nie dawały powodowi podstaw do czynienia nakładów, a tym samym do domagania się ich zwrotu. Również więc tych przyczyn, żądania pozwu nie mogły zostać uwzględnione.

Stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Według art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. W ocenie Sądu w przypadku powoda zachodzą szczególne okoliczności, uzasadniające w myśl art. 102 k.p.c. odstąpienie od obciążania go kosztami procesu mimo przegrania sprawy. Postanowieniem z dnia 18 lutego 2016 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu zwolnił powoda od kosztów sądowych w całości. R. Z. utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.194 zł. Od kilku lat choruje na nowotwór złośliwy jelita grubego. Sytuacja bytowa i zdrowotna powoda jest więc bardzo trudna. Uzasadniało to odstąpienie od obciążania go kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego.

O kosztach zastępstwa procesowego z urzędu orzeczono na podstawie § 15 pkt. 1 i § 16 w zw. z § 2 ust. 3 oraz § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński