

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marcin Garcia Fernandez

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Krygiółka

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2018 r. w Pile

na rozprawie

sprawy z powództwa **Koła (...)** z siedzibą w B.

przeciwko **Skarbowi Państwa – Nadleśniczemu Nadleśnictwa L.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Skarbu Państwa reprezentowanego przez Nadleśniczego Nadleśnictwa L. na rzecz powoda Koła (...) z siedzibą w B. **143.754,03 (sto czterdzieści trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt cztery i 3/100) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty ;**

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. koszty procesu stosunkowo rozdziela i tego tytułu zasądza od pozwanego na rzecz powoda 3.632,26 zł.

SSO Marcin Garcia Fernandez

UZASADNIENIE

Powód Koło (...) z siedzibą w B. w pozwie datowanym na 1 sierpnia 2016 r. a złożonym 20 października 2016 r. (k. 40) wniósł o zasądzenie od pozwanego Skarbu Państwa – Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe reprezentowanego przez Nadleśniczego Nadleśnictwa L. na swoją rzecz 400.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że 1 października 2008 r. strony zawarły umowę, na mocy której pozwany oddał mu w najem budynki mieszkalny i gospodarczy położone w K. w gminie Z.. Pismem z 26 czerwca 2015 r. pozwany wypowiedział mu umowę. Zostało mu ono doręczone 1 lipca 2015 r., w związku z czym skutek wypowiedzenia nastąpił 31 lipca 2016 r. Jako samoistny posiadacz w dobrej wierze dokonał nakładów, które zwiększały wartość rzeczy w chwili jej wydania. Nakładami są te budynki oraz wiata. Budynki zostały przez niego wzniesione w 1996 r. a wiata w 2007 r. Nakłady zostały dokonane w czasie obowiązywania umowy z 25 marca 1997 r. Przewidywała ona ich zwrot na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Ponadto 24 kwietnia 2007 r. została zawarta umowa najmu dotycząca budynku gospodarczego. Przewidywała ona zwrot nakładów na remont i modernizację na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Nie ma możliwości powoływania się przez pozwanego na § 2 ust. 5-7 umowy z 1 października 2008 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że kwestionuje powództwo co do zasady i co do wysokości. Jednocześnie przyznał, że do rozliczenia z powodem pozostaje 109.114,03 zł. Po zakończeniu umowy chciał przekazać powodowi tę kwotę, ale powód nie podał mu numeru rachunku bankowego. Powództwo jest też przedwczesne, gdyż roszczenie o zwrot nakładów powstaje dopiero po zwrocie przedmiotu najmu, co dotąd nie nastąpiło. Początek wykorzystywania przez pozwanego domku łowieckiego datuje się na 1981 r. Od tego czasu były zawierane kolejne umowy dzierżawy tego obiektu. W nocy z 2 na 3 marca uległ on spaleni. Po pożarze, w dniu 23 marca 1997 r. została zawarta umowa na okres od 25 marca 1997 r. do 25 marca 2017 r., na mocy której powód wziął w najem grunty leśne z prawem odbudowy domku myśliwskiego, a także był zobowiązany do przygotowania kosztorysu powykonawczego i uprawniony do uzyskania zwrotu nakładów. Do odbudowy domku powód przystąpił w 1997 r. a prace zakończono 30 września 1998 r. Umowa najmu z 25 marca 1997 r. utraciła moc na podstawie § 8 ust. 2 umowy najmu z 1 października 2008 r. Podobnie umowa z 24 kwietnia 2007 r. W umowie z 1 października 2008 r. zostały uzgodnione wysokość i zasady rozliczenia nakładów. Umową z 10 kwietnia 2012 r. powiększono czynsz o kwotę podatku VAT oraz o należność za grunt pod budynkami. Na skutek wypowiedzenia umowa najmu z 1 października 2008 r. wygasła z dniem 31 lipca 2016 r. Mimo dwukrotnego wyznaczania terminu wydania nieruchomości, powód nie uczynił tego. W okresie dokonywania nakładów strony łączyły stosunek najmu. Powód był najemcą, a więc posiadaczem zależnym a nie samoistnym. W związku z tym do rozliczenia nakładów mają zastosowanie przepisy dotyczące najmu, w tym art. 676 k.c., a nie art. 224 – 230 k.c. Z treści umowy wynika, w jaki sposób ma nastąpić rozliczenie nakładów. Jest gotowy do przekazania powodowi z tytułu nakładów kwoty 109.114,03 zł (k. 56-62).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Od początku lat osiemdziesiątych dwudziestego wieku między powodem - Kołem (...) a pozwanym Skarbem Państwa reprezentowanym przez właściego nadleśniczego były zawierane umowy dzierżawy, dające powodowi prawo do korzystania - w zamian za czynsz - z gruntu zabudowanego drewnianym domkiem myśliwskim i w znajdującym się w jego sąsiedztwie budynkiem gospodarczym położonym w K. w gminie Z.. W czasie trwania jednej z takich umów – w nocy z 2 na 3 marca 1996 r. domek uległ całkowitemu spaleni.

Dnia 23 marca 1997 r. strony zawarły umowę najmu, na mocy której powód otrzymał do korzystania 0,43 ha gruntów leśnych, na których położony był spalony domek i zobowiązał się wnosić za to roczną opłatę (§ 1 i 5). Umowa została zawarta na okres od 25 marca 1997 r. do 25 marca 2017 r. (§ 2). W jej ramach powód otrzymał także prawo wybudowania nowego domku myśliwskiego na zachowanych fundamentach (§ 9) oraz do zwrotu nakładów poniesionych na ten cel (§ 14). Po dopełnieniu formalności z tym związanych, powód przystąpił do prac budowlanych. Budynek mieszkalny został ukończony przed 30 września 1998 r.

W dniu 24 kwietnia 2007 r. strony zawarły umowę najmu nr (...). Wskazały w niej, że jej przedmiotem jest budynek gospodarczy o numerze ewidencyjnym (...) i o powierzchni 151,20 m²; że jest zwierana na czas od 1 maja 2007 r. do 1 listopada 2011 r.; że najemca zobowiązany jest płacić czynsz i ma prawo do zwrotu nakładów.

W dniu 1 stycznia 2008 r. strony zawarły umowę najmu nr (...), w której ustaliły m. in., że: przedmiotem najmu jest budynek gospodarczy w miejscowości K. o numerze ewidencyjnym (...) i o powierzchni użytkowej 197,13 m²; umowa jest zwierana na czas od 1 stycznia 2008 r. do 1 listopada 2011 r.; najemca zobowiązany jest płacić czynsz najmu.

W dniu 1 października 2008 r. strony zawarły umowę najmu nr (...). Uzgodniły w niej m. in., że: jej przedmiotem jest budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 217,12 m² oraz budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 197,13 m² (§ 1); najemca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz 552,51 zł, na warunkach w niej określonych (§ 2 ust. 1-4); koszt odbudowy po pożarze i modernizacji budynku mieszkalnego wyniósł 226.009 zł, zgodnie z kosztorysem stanowiącym załącznik do umowy (§ 2 ust. 5); z uwagi na poniesione koszty odbudowy i modernizacji budynku, powód zostaje zwolniony z czynszu na okres 409 miesięcy, licząc od 1 stycznia 1999 r. (§ 2 ust. 6); do momentu rozliczenia kosztów odbudowy i modernizacji budynku, tj. do końca stycznia 2033 r., nie będą waloryzowane stawka

czynszu i te koszty (§ 2 ust. 7); jest zawarta na czas nieokreślony z możliwością wypowiedzenia przy zachowaniu dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia upływającego na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 7); tracą moc obowiązywania umowa najmu z 25 marca 1997 r. i umowa najmu nr (...) (§ 8 ust. 2).

W § 7 ust. 6 umowy strony przewidziały, że w przypadku jej rozwiązania przed określonym w niej okresem rozliczenia poniesionych przez najemcę kosztów odbudowy i modernizacji budynku mieszkalnego, tj. 31 stycznia 2033 r., wynajmujący zobowiązuje się do wypłacenia najemcy nierozliczonych nakładów finansowych z uwzględnieniem zasad i kwot określonych § 2.

Do powyższej umowy został dołączony kosztorys powykonawczy, zawierający wyszczególnienie wartości wykonanych prac i zużytych materiałów. Opiewał on na łączną kwotę 226.009 zł. Został sporządzony w dniu 18 czerwca 2008 r. na zlecenie powoda przez technika budowlanego (...) na podstawie dokumentacji księgowej powoda. Został też zaakceptowany przez zarząd powoda. Jednym z elementów kosztorysu było wybudowanie oczyszczalni ścieków.

W zawartym 10 kwietnia 2012 r. aneksie do umowy z 1 października 2008 r. strony: zmieniły § 1 tej ostatniej umowy wskazując, że przedmiotem najmu są budynek mieszkalny i gospodarczy oraz grunty pod nimi i grunty towarzyszące o powierzchni 3.200 m²; zmieniły też § 2 ust. 1 i 2 umowy w ten sposób, że uzgodniły dodatkowy czynsz 500 zł rocznie netto za grunt oraz miesięczny czynsz najmu za budynki w łącznej kwocie 557,03 zł brutto; dodały w umowie § 2 ust. 10, w którym ustaliły sposób płatności czynszu za grunt. W konsekwencji tej umowy powód zaczął płacić czynsz najmu za grunty. Za korzystanie z budynków nadal nie płacił.

W okresie od około połowy lat osiemdziesiątych do lat dziewięćdziesiątych dwudziestego wieku powód sukcesywnie przeprowadzał remonty i modernizacje budynku gospodarczego, w celu przystosowania go do pobytu ludzi. W ramach tych prac m. in. doprowadził instalacje wodociągową i kanalizacyjną oraz wykonał pomieszczenia sanitarne i noclegowe.

Na przełomie dwudziestego i dwudziestego pierwszego wieku powód postawił ogrodzenie wokół zajmowanego przez siebie terenu, natomiast około połowy 2006 r. wykonał utwardzony tłuczniem plac przed budynkiem mieszkalnym. W 2007 r. powód za pisemną zgodą pozwanego postawił wiatę, przylegającą do budynku gospodarczego. W którymś kolejnym roku wstawił też nowy wkład kominkowy w budynku mieszkalnym.

Przez cały czas korzystania z nieruchomości w ramach kolejnych umów powód wykonywał wszelkie konieczne naprawy i konserwacje budynków, które były ich przedmiotem.

W 2015 r. z inicjatywy pozwanego strony podjęły negocjacje, w celu zmiany umowy z 1 października 2008 r. w kierunku ustalenia zasad formalnego przeniesienia na pozwanego własności nakładów na wybudowanie domku myśliwskiego. Nie dały one rezultatów. W związku z tym, pismem z 26 czerwca 2015 r. pozwany wypowiedział umowę z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pismo to powód otrzymał w lipcu 2015 r., w związku z czym okres wypowiedzenia upłynął 31 lipca 2016 r. W tym okresie strony nadal prowadziły negocjacje, ale nie przyniosły one porozumienia.

W dniu 31 maja 2017 r. doszło do protokolarnego przekazania przez powoda pozwanemu przedmiotu umowy z 1 października 2008 r.

(zgodne twierdzenia stron, znajdujące potwierdzenie i uszczegółwienie w dokumentach i kopiach dokumentów: umowach stron, k. 175-180, 108-112, 113, 114-118, postanowieniu o umorzeniu dochodzenia, k. 122, umowie stron z 25.03.1997 r., k. 123-127, decyzjach o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę, k. 127-128, 129, zawiadomieniu o zakończeniu budowy, k. 130, zgodzie na postawienie wiaty, k. 39, umowach stron z 1.01.2018 r. i z 1.10.2008 r., k. 312-315, k. 131-134, kosztorysie, k. 135, aneksie z 10.04.2012 r., k. 136-137, wypowiedzeniu, k. 138, protokole, k. 198-209)

Po rozwiązaniu umowy z października 2008 r. i wydaniu jej przedmiotu aż do 8 maja 2018 r. pozwany nie złożył powodowi żadnego oświadczenia odnośnie nakładów nie objętych rozliczeniem przewidzianym w tej umowie. Przed odebraniem przedmiotu umowy rozważał taką możliwość, ale zrezygnował z niej. Pismem z 8 maja 2018 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie, że dokonane przez niego nakłady w postaci kominka, utwardzenia terenu, wiaty i ulepszeń w budynku gospodarczym są mu zbędne i w związku z tym winny być zdemontowane z przywróceniem do stanu poprzedniego.

(oświadczenie Nadleśniczego Nadleśnictwa L. na rozprawie 6.12.2017 r., k. 317 twierdzenia pozwanego nie zaprzeczone przez powoda i mające potwierdzenie w kopiach dokumentów, k. 434, 435 oraz w przebiegu rozprawy 31.10.2018 r., k. 477)

Kolejnymi notami księgowymi wystawianymi w poszczególnych miesiącach od sierpnia 2016 r. do maja 2017 r. pozwany obciążał powoda należnościami z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości po zakończeniu umowy najmu z 1 października 2008 r. Pismem z 25 lipca 2017 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu przysługującej mu wierzytelności w kwocie 10.491,27 zł, należnej mu na podstawie powyższych not księgowych, z wierzytelnością powoda w kwocie 109.114,03 zł z tytułu wyżej wskazanej umowy najmu. Pismo zostało doręczone powodowi 28 lipca 2017 r.

(twierdzenia pozwanego potwierdzone lub nie zaprzeczone przez powoda oraz znajdujące potwierdzenie i uszczegółowienie w oświadczeniu o potrąceniu, k. 234 i potwierdzeniu odbioru, k. 235)

Wartość rynkowa nakładów powoda na przedmiotową nieruchomość wynosi: wiata 10.400 zł, utwardzenie gruntu tłuczniem 2.100 zł, remont i modernizacja budynku gospodarczego 31.500 zł, czyli łącznie 44.000 zł. Nakłady w postaci ogrodzenia i nowego kominka nie przedstawiały wartości.

Z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2017 r. pozwany mógł uzyskać 9.360 zł.

(dowód: opinia biegłego, k. 330-395, opinia uzupełniająca, k. 450-455)

Powyższy stan faktyczny był w dużej części bezsporny. Obie strony zgadzały się co do podstawowych faktów, co znalazło także odzwierciedlenie w cofnięciu przez nie wniosków o przesłuchanie świadków. W myśl art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Na tej podstawie Sąd przyjął bez dowodów fakty podnoszone przez jedną ze stron, które zostały potwierdzone przez drugą z nich, gdyż w żadnym wypadku takie przyznanie nie wywoływało wątpliwości. Z kolei art. 230 k.p.c. stanowi, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Każda ze stron nie wypowiedziała się wprost co do niektórych szczegółowych twierdzeń swego przeciwnika. W tych przypadkach, w których twierdzenia te znajdowały oparcie w wynikach rozprawy oraz nie były sprzeczne ze stanowiskami strony, która co do nich się nie wypowiedziała, Sąd uznał wynikające z nich fakty za przyznane i przyjął je bez dowodów.

Każda ze stron złożyła do akt kserokopie dokumentów. Było to w istocie równoznaczne ze zgłoszeniem twierdzeń o faktach w postaci istnienia dokumentów o formie i treści wynikającej z tych kopii. Nie odniesienie się do nich przez drugą stronę stanowiło zaś nie wypowiedzenie się co do tych faktów, co pozwalało uznać je za przyznane w każdym przypadku, gdy pozostawały w zgodzie z wynikami rozprawy (art. 230 k.p.c.). Sąd przeprowadził dowód z dokumentów, których istnienie, treść i forma zostały na tej podstawie przyjęte bez dowodów, tak jakby zostały one złożone w oryginałach lub odpisach. Wiarygodność i wartość dowodowa tych dokumentów nie były kwestionowane i nie wywoływały wątpliwości Sądu.

Sąd uznał za wiarygodne wszystkie dokumenty prywatne, na których się oparł w swoich ustaleniach. Nie budziły one wątpliwości co do swojej autentyczności i zgodności treści z prawdą. Jednocześnie nie były przez strony podważane pod żadnym względem, więc także z tego punktu widzenia nie było podstaw do odmówienia im wiary.

Opinię biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości B. Ż. Sąd uznał za dowód przydatny i szczególnie wartościowy z uwagi na wysoką moc dowodową. Opinia została przygotowana przez stałego biegłego sądowego, a więc osobę, która prezentuje wysoki stopień praktycznej i teoretycznej wiedzy oraz doświadczenia zawodowego w zakresie objętym opiniowaniem. Biegła sporządziła opinię zgodnie z tezą sformułowaną w postanowieniu dowodowym Sądu, w sposób fachowy, rzetelny i wyczerpujący. Opinia jest spójna, logiczna i zrozumiała. Biegła w sposób przekonujący i nie budzący zastrzeżeń wskazała przesłanki, które doprowadziły ją do końcowych wniosków. Do zgłoszonych przez pozwanego zastrzeżeń do opinii głównej biegła przekonująco ustosunkowała się w opinii uzupełniającej z 19 lipca 2018 r. (k. 450-455) i w wyjaśnieniach złożonych na rozprawie (k. 477). W opinii uzupełniającej biegła sprostowała także pomyłki. W konsekwencji prawdziwość, przydatność i wartość opinii nie budziły żadnych wątpliwości.

Sąd uznał za w pełni wiarygodne zeznania stron w tej części, w której były ze sobą zgodne albo znajdowały oparcie w innym materiale dowodowym w postaci dokumentów, które nie budziły wątpliwości. Była to znakomita większość tych zeznań. W zakresie, w jakim zeznania były ze sobą sprzeczne a jednocześnie nie miały oparcia w wiarygodnych dowodach, Sąd uznał je za nie mające wystarczającej mocy dowodowej, aby tylko na ich podstawie dokonywać istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń. Z oczywistych względów strony procesu są wysoce zainteresowane korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem, co powoduje, że siła przekonywania ich zeznań jest bardzo niska i niewystarczająca dla czynienia tylko na ich podstawie ustaleń.

Sąd oddalił wniosek powoda o uzupełniające przesłuchanie go w charakterze strony na rozprawie 6 grudnia 2017 r. (k. 318), gdyż został zgłoszony w celu wykazania prawdziwości twierdzeń, których powołanie było spóźnione. Wszystkie twierdzenia dotyczące nakładów, które chciał rozliczyć, powód powinien był zgłosić w pozwie (art. 207 § 6 k.p.c.). Uczynienie tego po ponad roku trwania procesu z tego względu, że członkowie zarządu powoda akurat sobie o tych nakładach przypomnieli, było ewidentnie zawinione. Spóźnione twierdzenia powoda zostały zgłoszone po złożeniu uzupełniających zeznań przez pozwanego, pod koniec czasu przewidzianego na to posiedzenie. Zostały zaś przez pozwanego zaprzeczone, wobec czego musiały być wykazane. W tym celu powód zgłosił dowód ze swoich zeznań. Przeprowadzenie tego dowodu wymagałoby odroczenia rozprawy, gdyż konieczne byłoby szczegółowe a przez to czasochłonne wypytanie obu członków zarządu o rodzaj, czas dokonania i charakter nakładów. To zaś spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy. Zatem spóźnione twierdzenia podlegały pominięciu, co implikowało pominięcie także dowodu powołanego na ich poparcie.

Sąd zważył, co następuje:

Powód dochodził roszczenia z tytułu nakładów na nieruchomość pozwanego, poczynionych w czasie trwania kolejnych umów dzierżawy i najmu, których przedmiotem była jej część lub jej części składowe. Jako jego podstawę prawną powołał art. 226 § 1 k.c. Przepis ten reguluje roszczenie o zwrot nakładów na rzecz między jej posiadaczem samoistnym a właścicielem. W czasie dokonywania nakładów powód nie był posiadaczem samoistnym, gdyż władał rzeczą na podstawie kolejnych umów dzierżawy i najmu, jak osoba uprawniona z tych umów. Był więc posiadaczem zależnym (por. art. 336 k.c.).

Wprawdzie, zgodnie z art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Jednakże posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 230 k.c. jest tylko ten, kto włada rzeczą bez skutecznego względem właściciela tytułu prawnego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976/2/29, z dnia 26 marca 1998 r., I CKN 590/97, OSNC 1998/11/180, z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999/6/110 oraz z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 187/98, z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1739/00, z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, V CKN 1739/00, z dnia 18 września 2014 r., V CSK 625/13, z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, nie publikowane, dostępne w zbiorze L.). Tak kwalifikuje się

też sytuację, w której posiadacz wprawdzie miał tytuł prawny, ale go utracił (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53 oraz wyroki z dnia 30 grudnia 1969 r., II CR 356/69, z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976/2/29, z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 161/11). W konsekwencji, co do zasady, jeżeli posiadacz dokonał nakładów w czasie, w którym przysługiwał mu tytuł prawny do władania rzeczą, podstawą ich rozliczenia nie może być art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., choćby następnie tytuł ten utracił, a nadal władał rzeczą i z tego powodu podlegał - co do okresu po utracie tytułu - przepisom art. 224 i nast. k.c. W takim przypadku rozliczenie powinno być dokonane zgodnie z postanowieniami umowy, a gdy strony kwestii tej nie uregulowały - na podstawie przepisów normujących dany stosunek prawny, a w ich braku - przepisów regulujących stosunek najbardziej zbliżony per analogiam (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999/6/110 i z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, nie publ., dostępny w zbiorze L.).

Z punktu widzenia powyższych zasad, poniesione przez powoda nakłady należało podzielić na te, które zostały dokonane na podstawie umowy z 25 marca 1997 r. i dotyczyły wybudowania na zachowanych fundamentach nowego budynku z przeznaczeniem na domek myśliwski oraz pozostałe. Te pierwsze bowiem, w przeciwieństwie do tych drugich, zostały objęte wyraźnymi uzgodnieniami stron co do ich wysokości i sposobu rozliczenia, zawartymi w umowie najmu z 1 października 2008 r. nr AG-2230-104/08. Wprawdzie powód sprzeciwiał się zastosowaniu jej postanowień, ale jego stanowisko nie zasługiwało na akceptację.

Powód argumentował, że tych nakładów dokonano w okresie obowiązywania umowy z 25 marca 1997 r., zatem to jej postanowienia powinny być rozstrzygające (k. 153). Pogląd ten miałby rację bytu tylko, gdyby strony nie zawarły umowy z 1 października 2008 r. wyraźnie i wprost regulującej kwestię tych nakładów. W ramach swobody umów miały prawo zawrzeć taką umowę (art. 353¹ k.c.) z takim skutkiem, że były związane zawartymi w niej uzgodnieniami. Nie mówiąc już o tym, że w § 8 ust. 2 tej umowy strony wyraźnie ustaliły, że umowa z 25 marca 1997 r. traci moc obowiązywania, co trudno odczytać inaczej niż jako uzgodnienie, że żadne jej postanowienia (w tym dotyczące sposobu rozliczenia nakładów) już ich nie wiążą.

Powód podnosił też, że: postanowienia umowy z 1 października 2008 r. nie obejmowały nakładów przyszłych; w czasie budowy domku czynił nakłady, które nie zostały objęte kosztorysem; kosztorys miał jedynie charakter „porządkujący” i jego zadaniem nie było określenie sposobu rozliczenia nakładów (k. 286-287).

Co do nakładów poczynionych po zawarciu umowy z 1 października 2018 r. trzeba się zgodzić z powodem, że postanowienia tej umowy, dotyczące wysokości nakładów na budynek mieszkalny i sposobu ich rozliczenia, ich nie obejmowały. Jest to oczywiste w świetle treści tej umowy. Co do nakładów nie objętych kosztorysem, to czy takowe były, czy nie, nie miało żadnego znaczenia, gdyż w § 2 ust. 5 umowy z 1 października 2008 r. strony kwotowo ustaliły, ile wyniosły nakłady. W kontekście treści umowy i okoliczności sporządzenia kosztorysu nie może budzić wątpliwości, że było to wiążące i ostateczne ustalenie wysokości nakładów, które zostały poniesione i które będą podlegać rozliczeniu. Kosztorys został przygotowany przez powoda. Jeśli nie znalazły się w nim jakieś prace lub materiały, to wyłącznie na skutek decyzji powoda. Podjąwszy ją wówczas i zawarłszy umowę z 1 października 2008 r., nie może się z tej decyzji wycofać i zgłaszać nowych nakładów, gdyż jest związany § 2 ust. 5 umowy, który ostatecznie przesądził ich wysokość. Podkreślenia wymaga, że to postanowienie umowne określa wysokość nakładów w wyraźnie określonym celu - aby precyzyjnie uregulować sposób ich rozliczenia za czas do momentu zawarcia umowy i na przyszłość (§ 2 ust. 6 i 7 umowy). Jest to więc postanowienie kluczowe dla realizacji jednego z podstawowych celów umowy.

Oczywiste jest, że zadaniem kosztorysu nie było określenie sposobu rozliczenia nakładów. Było nim ustalenie ich wysokości. Jest to typowa funkcja tego rodzaju opracowania. W tym sensie istotnie kosztorys ma jedynie znaczenie porządkujące. Nie oznacza to jednak, a takie stanowisko powód zdaje się przyjmować, że z tego powodu nie są wiążące postanowienia umowy oparte na kosztorysie, jak i te, których zadaniem było ustalenie sposobu rozliczenia ujętych w nim nakładów. Ich wiążący dla stron charakter wynika z samej istoty umowy (art. 353 § 1 k.c.).

Umowa z 1 października 2008 r. ustalała wysokość nakładów poniesionych przez powoda na budowę nowego budynku mieszkalnego oraz sposób ich rozliczenia. Jako zasadę przyjęła, że z uwagi na te nakłady powód będzie zwolniony

z czynszu przez 409 miesięcy, licząc od 1 stycznia 1999 r., przy czym do momentu rozliczenia ich w ten sposób, nie będą waloryzowane zarówno wskazana w § 2 ust. 3 stawka czynszu, jak i ustalona wysokość nakładów (§ 2 ust. 3, 6 i 7 umowy). Jednakże umowa przewidywała także sytuację, że zostanie rozwiązana przed upływem ustalonego w niej okresu rozliczenia nakładów, tj. przed 31 stycznia 2033 r. Na taką ewentualność uzgodniono, że wynajmujący (pozwany) zobowiązuje się do wypłacenia najemcy (powodowi) nierozliczonych nakładów z uwzględnieniem zasad i kwot określonych w jej § 2 (§ 7 ust. 6 umowy). Takiej treści uzgodnienie oznaczało, że pozwany zobowiązany jest zapłacić powodowi różnicę między wartością nakładów ustaloną w § 2 ust. 5 umowy a sumą opłat czynszu należnego za okres od 1 stycznia 1999 r. do dnia rozwiązania umowy. W sprawie nie było sporu co do tego, że ta suma opłat wynosiła 116.894,97 zł (k. 273 i 287). W związku z tym należna powodowi różnica wynosi 109.114,03 zł (226.009 zł minus 116.894,97 zł). Taka kwota przysługiwała mu z tytułu nakładów, które zostały dokonane na podstawie umowy z 25 marca 1997 r. i dotyczyły wybudowania nowego budynku z przeznaczeniem na domek myśliwski.

Z dokonanych w sprawie ustaleń wynikało, że powód dokonał na nieruchomości, którą władał w ramach kolejnych umów dzierżawy i najmu, także innych nakładów. Część z nich była pozbawiona wartości, więc nie miały w sprawie znaczenia. Część jednak taką wartość miała; były to: wiata, utwardzenie gruntu przed budynkiem mieszkalnym, remont i modernizacja budynku gospodarczego. Nakłady te nie były objęte żadnymi uzgodnieniami stron dotyczącymi ich wysokości i sposobu rozliczenia. W szczególności nie były one objęte żadnymi postanowieniami umowy najmu z 1 października 2008 r. W jej § 8 ust. 2 strony ustaliły jedynie, że tracą moc obowiązywania poprzednie umowy najmu: z 25 marca 1997 r. (dotycząca budynku mieszkalnego i z 1 stycznia 2008 r. (dotycząca budynku gospodarczego). W ten sposób uzgodniły, że żadne postanowienia wcześniejszych umów (w tym dotyczące sposobu rozliczenia nakładów) już ich nie wiążą. W związku z tym, zgodnie z wcześniej przedstawionymi uwagami, do rozliczenia omawianych obecnie nakładów zastosowanie miały przepisy regulujące łączący strony stosunek prawny.

Strony łączyła umowa najmu. 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. Ulepszeniem (nakładem ulepszającym), o którym mowa w tym przepisie, są wszelkie korzystne zmiany w rzeczy (modernizacje, naprawy, konserwacje itp.). Z zakresu tego przepisu wyłączone są jedynie naprawy drobne (art. 662 § 2 k.c.) albo konieczne, wykonane przez najemcę w zastępstwie wynajmującego (art. 663 k.c.). Z celu art. 676 k.c. wynika, że w efekcie ulepszenia rzeczy zwiększyć się musi jej wartość w chwili zwrotu. Jeżeli ten warunek nie jest spełniony, to choćby doszło do polepszenia rzeczy, które czyni ją bardziej użyteczną, nie stanowi ono ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c.

Roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wynajmującego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianymi w art. 676 k.c. zatrzymania ulepszeń za zapłatą ich wartości i żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Wybór ten możliwy jest dopiero w chwili zwrotu rzeczy, a nie w chwili zawarcia lub zakończenia umowy najmu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2006 r., V CK 405/04, nie publ., dostępny w zbiorze Lex). Zatem roszczenie wynajmującego o zwrot wartości ulepszeń powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu umowy i wykonaniu przez wynajmującego określonego w art. 676 k.c. wyboru poprzez wyrażenie woli zatrzymania nakładów. Wykonanie tego wyboru nie wymaga żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób mieszczący się w dyspozycji art. 60 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10 i z dnia 23 marca 2017 r., V CSK 465/16, nie publ., dostępne w zbiorze Lex).

W sprawie było niesporne, że powód wydał pozwanemu nieruchomość, która była przedmiotem umowy najmu, 31 maja 2017 r. Przy przejmowaniu nieruchomości pozwany nie złożył żadnego oświadczenia odnośnie nakładów nie objętych umową z 1 października 2018 r., mimo że miał świadomość ich istnienia. Na rozprawie 6 grudnia 2017 r. reprezentujący pozwanego Nadleśniczy Nadleśnictwa L. oświadczył, że przed przejęciem nieruchomości rozważał kwestię złożenia oświadczenia z art. 676 k.c. co do tych nakładów, uznał jednak, że są one bezwartościowe i nieprzydatne (k. 317v). W ocenie Sądu takiej treści oświadczenie złożone w trakcie procesu w obecności członka zarządu powoda trzeba uznać za dorozumiane dokonanie wyboru zatrzymania ulepszeń. Skoro bowiem pozwany ujawnił, że rozważał wybór między zatrzymaniem ulepszeń i domaganiem się przywrócenia stanu poprzedniego i, że zrezygnował z tego, gdyż uznał, że i tak ulepszeń nie ma, to jest to jednoznaczne z decyzją o zatrzymaniu nakładów,

gdyż nie wiąże się to z obowiązkiem zapłaty ich wartości. Bez znaczenia jest przy tym, że to oświadczenie o zatrzymaniu nakładów pozwany złożył pod wpływem błędu co do tego, że są one bezwartościowe. Nie pozbawiało go to bowiem skuteczności.

Złożenie oświadczenia o zatrzymaniu ulepszeń powodowało, że późniejsze oświadczenie zawarte w piśmie z 8 maja 2018 r. z żądaniem przywrócenia stanu poprzedniego było już bezprzedmiotowe a przez to nieskuteczne. W związku z tym powodowi przysługiwało roszczenie o zwrot ulepszeń. Z dokonanych ustaleń wynikało, że ich wartość wyniosła 44.000 zł i także w tym zakresie roszczenie powoda było uzasadnione.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że gdyby uznać, że pozwany nie złożył w sposób dorozumiany oświadczenia o zatrzymaniu ulepszeń, żądanie przywrócenia stanu poprzedniego musiałoby być uznane za nadużycie prawa z powodu sprzeczności z zasadami współzycia społecznego i społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (art. 5 k.c.).

Naruszenie zasad współzycia społecznego wynika z okoliczności, w jakich żądanie przywrócenia stanu poprzedniego zostało zgłoszone. Nastąpiło to niemal rok po wydaniu nieruchomości i pół roku po złożeniu przez Nadleśniczego Nadleśnictwa L. zeznań, z których wynikało, że pozwany nie zamierza składać takiego oświadczenia, a przede wszystkim po dopuszczeniu i przeprowadzeniu na wnioski obu stron dowodu z opinii biegłego. Zauważyć należy, że wniosek pozwanego o taką opinię (k. 307v) został początkowo oddalony (k. 308v), gdyż był ewidentnie spóźniony (art. 207 § 6 k.p.c.). Następnie został uwzględniony tylko dlatego, że w sytuacji dopuszczenia dowodu z opinii biegłego tej samej specjalności na wniosek powoda, powstała sytuacja, że uwzględnienie wniosku pozwanego nie powodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Zatem, gdyby wniosek powoda o opinię biegłego został oddalony, nie byłby uwzględniony także analogiczny wniosek pozwanego. W sytuacji zaś złożenia przez pozwanego oświadczenia, że domaga się przywrócenia stanu poprzedniego, dowód z opinii biegłego na okoliczność wartości ulepszeń byłby zbędny i podlegałby oddaleniu, więc dowód ten nie byłby też dopuszczony na wniosek pozwanego. Pozwany miał tego świadomość, gdyż Sąd informował o tym na rozprawie 6 grudnia 2017 r. (por. nagranie od 00:47:00). W tej sytuacji zwlekanie ze złożeniem oświadczenia w trybie art. 676 k.c. do czasu po wykonaniu opinii było zachowaniem nielojalnym, nakierowanym na nieuczciwe osiągnięcie korzyści procesowych, powodującym przedłużenie procesu i narażającym powoda na poniesienie zbędnych kosztów opinii.

Sprzeczność żądania przywrócenia stanu poprzedniego ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa wynikała z charakteru, wartości i użyteczności ulepszeń. Nakłady te znacząco zwiększają wartość nieruchomości i poprawiają jej funkcjonalność, gdyż ułatwiają dostęp do niej i pozwalają na lepsze jej wykorzystanie, zgodnie z celem, do którego jest przeznaczona. Usunięcie nakładów jest więc nieracjonalne i nieuzasadnione ekonomicznie. Poza tym trudno w ogóle sobie wyobrazić usunięcie utwardzenia gruntu, czy uczynienie z budynku przystosowanego do pobytu ludzi ponownie typowego budynku gospodarczego (np. przez zdemontowanie instalacji wodnej i kanalizacyjnej, czy likwidację pomieszczeń socjalnych i sanitarnych). Żądanie dokonania tego rodzaju zmian niewątpliwie narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością i jest sprzeczne z jej obecnym przeznaczeniem, co uzasadnia uznanie żądania przywrócenia stanu poprzedniego za sprzeczne ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 44/13, nie publ. dostępny w zbiorze Lex).

Z tych względów, w przypadku przyjęcia, że pozwany nie złożył w sposób dorozumiany oświadczenia o zatrzymaniu ulepszeń, wobec czego żądanie przywrócenia stanu poprzedniego było skuteczne, to ostatnie oświadczenie musiałoby być uznane za nadużycie prawa i nie korzystałoby z ochrony (art. 5 k.c.). Zatem również w takiej sytuacji roszczenie powoda o zasądzenie wartości nakładów ulepszających byłoby uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał roszczenie powoda o nakłady za uzasadnione do kwoty 153.114,03 zł (109.114,03 zł plus 44.000 zł).

Pozwany w toku procesu zgłosił zarzut potrącenia, w związku z czym należało ocenić jego zasadność. Zgodnie z art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed

sądem lub przed innym organem państwowym. Zatem w pierwszej kolejności trzeba było ocenić, czy pozwany jest wierzycielem powoda w zakresie wierzytelności, którą przedstawił do potrącenia.

Pozwany zgłosił do potrącenia wierzytelność z tytułu należnego mu od powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, która była przedmiotem umowy stron z 1 października 2008 r. w okresie od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2017 r. Wierzytelność taka niewątpliwie mu przysługiwała.

Po rozwiązaniu umowy najmu z 1 października 2008 r. na skutek upływu okresu wypowiedzenia, co nastąpiło z dniem 1 sierpnia 2016 r., powód był posiadaczem zależnym przedmiotu najmu w złej wierze, gdyż nadal władał nim jak najemca i wiedział, że prawo to mu nie przysługuje. Stan taki trwał do 31 maja 2017 r., kiedy to powód wydał nieruchomość pozwanemu.

Roszczenie właściciela rzeczy przeciwko jej posiadaczowi w złej wierze o wynagrodzenie za korzystanie z niej uregulowane jest w art. 224 k.c., 225 k.c. i 230 k.c. Pierwszy z nich w § 1 stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Natomiast w § 2 przepis ten głosi, że od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Z kolei art. 225 k.c. w zdaniu pierwszym stanowi, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Natomiast art. 230 k.c. nakazuje stosować powyższe przepisy odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a jej posiadaczem zależnym.

W oparciu o art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. pozwanemu przysługiwało więc roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez powoda z nieruchomości, która była przedmiotem umowy stron z 1 października 2008 r., za czas jej posiadania, czyli od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2017 r. Powstawała więc kwestia jego wysokości.

W doktrynie i orzecznictwie ukształtował się pogląd, że za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej – w danych okolicznościach – mógłby je uzyskać gdyby rzecz wynajął lub wdzierżawił czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1975 r., II CR 208/75, nie publ., dostępny w zbiorze Lex, uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984/12/209, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, nie publ., dostępny w zbiorze Lex, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998/6/91, a z doktryny Tomasz Dybowski, Ochrona własności w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1969, s. 188 i 189, czy Stanisław Rudnicki, Komentarz do Kodeksu Cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996, s. 267 i 268). Pogląd ten zasługuje na pełną aprobatę.

Z dokonanych ustaleń wynikało, że z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 sierpnia 2016 r. do 31 maja 2017 r. pozwany mógłby uzyskać 9.360 zł. Do tej kwoty roszczenie powoda było uzasadnione i w takiej kwocie wierzytelność mógł przedstawić do potrącenia. Zauważyć w tym miejscu należy, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest świadczeniem jednorazowym a nie okresowym, więc pozwanemu nie przysługiwały odsetki od należności za poszczególne miesięczne okresy korzystania z nieruchomości przez powoda. Nie mógł więc przedstawić ich do potrącenia.

Zgodnie z art. 499 k.c. zdanie pierwsze, potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Z kolei w myśl art. 498 § 2 k.c., wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu, co z mocy przytoczonych przepisów spowodowało umorzenie wierzytelności obu stron do wysokości wierzytelności pozwanego. W konsekwencji przysługująca

powodowi wierzytelność zmniejszyła się do kwoty 143.754,03 zł (153.114,03 zł minus 9.360 zł). Do tej też kwoty powództwo było uzasadnione.

Powód domagał się ustawowych odsetek od dochodzonego roszczenia od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Żądanie to było częściowo uzasadnione. Stosownie do art. 481 § 1 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Natomiast w myśl § 2 art. 481 k.c., jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Opóźnienie w zapłacie (czyli spełnieniu świadczenia pieniężnego) ma miejsce wówczas, gdy dłużnik nie dokonuje jej w terminie. Stosownie do art. 455 k.c., jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Aby wezwanie, o którym mowa w art. 455 k.c., odniosło skutek w postaci powstania po stronie dłużnika stanu opóźnienia, objęta nim wierzytelność musi istnieć. W sprawie odmiennie kształtował się moment powstania roszczenia o zwrot nakładów, dokonanych w ramach umowy z 25 marca 1997 r. i polegających na wybudowaniu nowego budynku mieszkalnego oraz pozostałych. Odnośnie tych pierwszych jedynym warunkiem powstania roszczenia o ich zwrot było wydanie przedmiotu umowy. Strony bowiem nie uregulowały tej kwestii odmiennie, w związku z czym miały zastosowanie ogólne reguły powstawania roszczeń o zwrot nakładów ulepszających z art. 676 k.c., o których była wyżej mowa. Z tą jednak modyfikacją, że nie wchodziło w grę wykonanie przez pozwanego prawa wyboru, gdyż umowa z 1 października 2008 r. przewidywała, że pozwany zatrzyma nakłady za zapłatą ich wartości. W związku z tym roszczenie o ich zwrot powstało i stało się wymagalne z chwilą wydania nieruchomości pozwanemu, czyli 31 maja 2017 r. Było to już w trakcie procesu, a więc w sytuacji, w której pozwany wiedział, że powód domaga się od niego spełnienia skonkretyzowanego świadczenia. Formalne wezwanie po powstaniu roszczenia nie było więc konieczne i pozwany popadł w opóźnienie z zapłatą kwoty 109.114,03 zł nie płacąc jej niezwłocznie po otrzymaniu nieruchomości. W okolicznościach sprawy za spełniającą wymóg niezwłoczności Sąd przyjął zapłatę w ciągu siedmiu dni, czyli do 7 czerwca 2017 r. i od kolejnego dnia zasądził ustawowe odsetki za opóźnienie.

Na skutek pomyłki Sąd zasądził odsetki za opóźnienie od 7 czerwca 2017 r. od całego zasądzanego świadczenia. Tymczasem od kwoty 34.640 zł, stanowiącej wartość nakładów ulepszających, do których miał zastosowanie art. 676 k.c. (pomniejszoną z uwagi na potrącenie), odsetki należały się powodowi dopiero od 14 grudnia 2017 r. Jak to już wyżej wyjaśniono, roszczenie wynajmującego o zwrot wartości nakładów ulepszających powstaje dopiero po zwrocie przedmiotu umowy i dokonaniu przez wynajmującego wyboru opcji zatrzymania nakładów. W związku z tym w omawianym zakresie roszczenie powoda powstało dopiero 6 grudnia 2017 r., kiedy to na rozprawie Nadleśniczy Nadleśnictwa L. złożył dorozumiane oświadczenie o zatrzymaniu nakładów. Przyjmując także w tym przypadku siedem dni na niezwłoczne spełnienie świadczenia, opóźnienie powstało od 14 grudnia 2017 r.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

W części przewyższającej 143.754,03 zł, z powodów wynikających z wyżej przedstawionych rozważań, żądanie pozwu nie znajdowało oparcia w przysługującym powodowi roszczeniu materialnoprawnym, dlatego podlegało oddaleniu (pkt II wyroku).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając. Powód wygrał proces w 36 %, więc obciążało go 64 % jego kosztów. Poniósł on koszty w postaci opłaty od pozwu 20.000 zł (k. 41), wydatków na opinię biegłego 1.270,26 zł (k. 479), opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł i wynagrodzenia adwokata 14.400 zł (z uwagi na datę złożenia pozwu, w sprawie znajdowały zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w pierwotnym brzmieniu, obowiązującym do 26 października 2016 r.). Razem koszty powoda wyniosły 35.687,26 zł. Pozwany poniósł jedynie koszty wynagrodzenia radcy Prokuraturii Generalnej RP 14.400 zł. Razem koszty obu stron wyniosły 50.087,26 zł, z czego 64 %, czyli 32.055 zł obciążało powoda. Ponieważ wyłożył on 35.687,26 zł, przysługiwał mu zwrot od pozwanego 3.632,26 zł i taką kwotę Sąd zasądził na jego rzecz w punkcie III wyroku.

SSO Marcin Garcia Fernandez