

Sygn. akt *IV C 18/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SR (del.) Robert Masznicz

na podstawie art. 148¹ § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 5 listopada 2019 r. w Warszawie

sprawy z powództwa

A. W.

przeciwko pozwanemu

(...) W.

o zapłatę

1) oddała powództwo w całości;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego zwrot kosztów procesu w sumie 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych), stanowiącej stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustanowionego w osobie radcy prawnego.

Sygn. akt IV C 18/18

UZASADNIENIE WYROKU

Pozwem z dnia 29 grudnia 2017 r. (data nadania przesyłki w urzędzie pocztowym – k. 48) A. W. (powód) żądał od (...) W. (pozwany) zapłaty sumy 180 700 zł z odpowiednimi odsetkami. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że dochodzone roszczenie stanowi wartość nakładów poczynionych przez powoda na dzierżawioną od pozwanego nieruchomość przy ul. (...) w W. (pozew – k. 5 i n.).

W odpowiedzi na pozew pozwany żądał oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu takiego stanowiska pozwany przede wszystkim zaprzeczył istnieniu dochodzonego roszczenia, a z ostrożności kwestionował również jego wysokość (odpowiedź na pozew – k. 91 i n.).

Ani w pozwie, ani w pierwszym piśmie procesowym pozwanego (odpowiedź na pozew), nie zawarto wniosku o przeprowadzenie rozprawy, przewidzianego w art. 148¹ § Kodeksu postępowania cywilnego (k.p.c.).

Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 5 maja 1994 r. powód (jako dzierżawca) i pozwany (jako wydzierżawiający) zawarli umowę dzierżawy niezabudowanego gruntu przy ulicy (...) w W. na okres do dnia 1 maja 1997 r. Treść umowy nie była przedmiotem sporu i została potwierdzona w dokumencie załączonym do pozwu, w związku z tym niecelowe jest streszczanie umowy, tym bardziej przytaczanie jest w całości (umowa – k. 15 i n.).

W czasie dzierżawy powód samowolnie posadowił na nieruchomości budynek warsztatowy, oznaczony adresem ul. (...) w W., uzyskawszy następnie w odpowiednim postępowaniu administracyjnym od właściwego organu administracji samorządowej pozwolenie na użytkowanie obiektu w terminie do dnia 1 maja 1997 r. z możliwością przedłużenia pozwolenia (decyzja – k. 11).

W dniu 13 listopada 1997 r. powód (jako dzierżawca) i pozwany (jako wydzierżawiający) zawarli kolejną umowę tej samej nieruchomości, już zabudowanej odpowiednim warsztatem, na okres do dnia 31 grudnia 1997 r. Treść umowy nie była przedmiotem sporu i została potwierdzona w dokumencie załączonym do pozwu, w związku z tym niecelowe jest streszczanie umowy, tym bardziej przytaczanie jej w całości (umowa – k. 12 i n.).

Po zakończeniu dzierżawy powód nie opuścił nieruchomości i nie zwrócił jej pozwanemu (bezsporne).

W dniu 30 listopada 1999 r. powód otrzymał od pozwanego pisemne wezwanie do niezwłocznego wydania nieruchomości. W wezwaniu zezwolono powodowi na rozebranie odpowiedniego budynku i wywiezienie materiałów pozyskanych z rozbiórki, wyznaczając powodowi termin do dnia 6 stycznia 2000 r. na wykonanie tych czynności (wezwanie z dowodem doręczenia – k. 106 i n.).

Powód nie zastosował się do wezwania (bezsporne).

W dniu 6 stycznia 2000 r. przedstawiciele pozwanego w asyście funkcjonariuszy Straży Miejskiej stawili się na nieruchomości w celu protokolarnego jej odebrania. Obecny tam powód odmówił wydania nieruchomości (protokół – k. 108 i n.).

W dniu 3 września 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał w sprawie o sygn. akt IV C 2323/05 wyrok nakazujący powodowi wydanie pozwanemu nieruchomości (wyrok – k. 18).

W dniu 3 lipca 2013 r. pozwany otrzymał od powoda wezwanie do zapłaty 180 700 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość. Wraz z wezwaniem powód złożył oświadczenie, że zatrzymuje nieruchomość do czasu spełnienia żądanego świadczenia pieniężnego. W uzasadnieniu powód powołał się na wyliczenie przedstawione w odpowiednim operacie szacunkowym sporządzonym dnia 23 maja 2013 r. na zamówienie powoda przez uprawnionego rzeczoznawcę (faktura za wycenę – k. 20, operat – k. 21 i n., pismo – k. 105).

W dniu 23 lipca 2013 r. powód otrzymał od pozwanego oświadczenie o odmowie zapłaty żądanego świadczenia pieniężnego oraz ponowne wezwanie do usunięcia odpowiednich naniesień (pismo z dowodem doręczenia – k. 102 i n.).

W dniu 2 lutego 2017 r. właściwy komornik sądowy w wyniku odpowiedniego postępowania egzekucyjnego odebrał powodowi nieruchomość (bezsporne, jako fakt podany przez powoda w pozwie – k. 7 i przyznany przez pozwanego w odpowiedzi na pozew – k. 93).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy w Warszawie ustalił na podstawie złożonych przez strony do akt sprawy dokumentów urzędowych lub prywatnych (w szczególności przywołane wyżej), z uwzględnieniem faktów bezspornych oraz przyznanych między stronami, zgodnie z art. 229 i 230 oraz 244 i 245 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 5 listopada 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił wnioski powoda o przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów, których powód nie przedstawił, jak również wnioski powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego oraz o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron (postanowienie – k. 118).

Oddalenie wniosków o przeprowadzenie dowodu z dokumentów nieprzedstawionych przez powoda było oczywiście usprawiedliwione, gdyż nie przedstawiając odpowiednich dokumentów powód uniemożliwił Sądowi Okręgowemu w Warszawie nie tylko zapoznanie się z dokumentami i ich ocenę, ale nawet ustalenie, czy takie dokumenty istnieją. Powód we właściwym czasie został wezwany do przedstawienia w wyznaczonym terminie odpowiednich dokumentów z akt postępowania egzekucyjnego lub wykazania, że nie może uzyskać ich odpisów. Powód został jednocześnie

pouczony, że nieprzedstawienie odpowiednich dokumentów lub niewykazanie niemożności uzyskania ich odpisów spowoduje pominięcie odpowiednich dowodów (zawiadomienie – k. 81 i n.). Pomimo odpowiedniego wezwania, powód nie przedstawił odpowiednich odpisów i nie wykazał, że nie mógł ich uzyskać, zgodnie z wymogiem art. 250 § 1 k.p.c. Niezależnie od powyższego, oddalenie wniosków dowodowych w tym zakresie było uzasadnione również okolicznością, że fakty, których miały dotyczyć odpowiednie dokumenty, były w zasadzie bezsporne między stronami.

Przyczyny oddalenia innych wniosków wyjaśniono w dalszej części uzasadnienia.

Rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy w Warszawie zważył, co następuje.

Powództwo podlega oddaleniu w całości, gdyż zgodnie z ustawą oraz odpowiednią umową, powód był zobowiązany do doprowadzenia gruntu do stanu sprzed poczynienia nakładów bez prawa do żądania zwrotu kosztów poniesionych na poczynienie tych nakładów i bez prawa żądania zwrotu wartości ulepszeń nieruchomości wskutek tych nakładów.

Takie rozstrzygnięcie usprawiedliwia zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Usprawiedliwione było wydanie wyroku na posiedzeniu niejawnym, gdyż żadna ze stron w swoim pierwszym piśmie procesowym nie zawarła wniosku o przeprowadzenie rozprawy, zaś okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione na podstawie dokumentów, zaś wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz o przesłuchanie stron podlegały oddaleniu na posiedzeniu niejawnym.

Podstawę prawną takiego rozstrzygnięcia stanowiły odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego (k.c.) określające prawa i obowiązki stron umowy dzierżawy (art. 693 i n. k.c.) w związku z odpowiednimi przepisami dotyczącymi ochrony własności (art. 230 k.c. i przepisy związkowe).

Istota stanu faktycznego w sprawie nie była w zasadzie przedmiotem sporu. Bezsporne w sprawie były w szczególności:

- zawarcie odpowiednich umów oraz ich treść;
- posadowienie przez powoda odpowiedniego budynku na dzierżawionej nieruchomości;
- wydanie przez właściwy organ decyzji pozwalającej na użytkowanie budynku;
- odmowa dobrowolnego wydania przez powoda odpowiedniej nieruchomości;
- niezmienny brak woli pozwanego co do zatrzymania odpowiednich nakładów i niezmiennie żądanie ich usunięcia;
- przymusowe odebranie powodowi nieruchomości w wyniku odpowiedniego postępowania egzekucyjnego.

Jedyną okolicznością sporną była w istocie wartość odpowiednich nakładów poczynionych przez powoda, w szczególności stanowiących koszt posadowienia odpowiedniego budynku z uwzględnieniem stopnia zużycia (tzw. wartość odtworzeniowa budynku). Okoliczność ta była jednak nieistotna dla rozstrzygnięcia z przyczyn objaśnionych niżej, w związku z czym niecelowe było prowadzenie postępowania dowodowego w tym kierunku, a odpowiednie wnioski powoda w tym przedmiocie, tj. wnioski o dowód z opinii biegłego i o dowód z przesłuchania stron podlegały z tej przyczyny oddaleniu.

Zgodnie z art. 705 k.c., po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

Zgodnie z art. 676 w związku z art. 694 k.c., jeżeli dzierżawca ulepszył rzecz najętą, wydzierżawiającą, 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 odpowiednich umowach dzierżawy strony nie zastrzegły dla nakładów dzierżawcy skutków odmiennych od przewidzianych w ustawie. Przeciwnie, zarówno w pierwszej umowie (§ 11 umowy z 1994 r.), jak w i w drugiej umowie (§ 8 umowy z 1997 r.), strony wprost uzgodniły, że w dzierżawca jest zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt doprowadzić grunt do stanu pierwotnego; przy czym w pierwszej umowie wprost zastrzeżono, że takie nakłady dzierżawcy, które ze względu na swoje właściwości nie mogą być zabrane (ogrodzenie, uzbrojenie itp.) dzierżawca pozostawia wydzierżawiającemu bez prawa do odszkodowania. Pierwsza z umów przestała obowiązywać najpóźniej w dniu 13 listopada 1997 r., tj. z chwilą zawarcia drugiej z umów, zatem w chwili zakończenia dzierżawy w stosunkach między stronami obowiązywała druga w zawartych umów. Zgodnie z § 8 tej drugiej umowy, uzgodniono na nowo odpowiednie obowiązki dzierżawcy, nie powtarzając już dodatkowego zastrzeżenia z § 11 umowy z dnia 5 maja 1994 r., stanowiącego, że dzierżawca nie ma obowiązku usunięcia nakładów takich jak ogrodzenie, uzbrojenie itp. Uzgadniając na nowo treść obowiązków dzierżawcy, dotyczących zupełnego przywrócenia stanu poprzedniego, obie strony oczywiście miały świadomość, że w czasie obowiązywania pierwszej z umów na nieruchomości zostały poczynione nakłady w postaci odpowiedniego budynku. W takim stanie uzgodnienia stanowiące § 8 umowy z dnia 13 listopada 1997 r. należy rozumieć dosłownie, jako obowiązek usunięcia odpowiednich nakładów. Nawet gdyby w odpowiednich umowach nie zastrzeżono takiego obowiązku, po zakończeniu dzierżawy zgodnie z art. 705 w związku z art. 676 k.c. dzierżawca nadal byłby z mocy samej ustawy obowiązany do przywrócenia stanu nieruchomości sprzed poczynienia nakładów, skoro wydzierżawiający nie zamierzał zatrzymywać ewentualnych ulepszeń.

W takim stanie roszczenie powoda o zwrot wartości nakładów jest oczywiście nieusprawiedliwione. Nawet gdyby wydzierżawiający oświadczył powodowi, że zatrzymuje odpowiednie nakłady, powód mógłby w takim wypadku wnioskować wyłącznie o ich zwrot do wysokości ulepszeń nieruchomości, czyli mógłby żądać zapłaty sumy o jaką uległa zwiększeniu nieruchomość w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu. Jednakże powód nie wykazał, ani nawet nie twierdził, aby wartość nieruchomości według stanu na dzień 2 lutego 2017 r. uległa zwiększeniu w stosunku do stanu sprzed dzierżawy wskutek poczynienia odpowiednich nakładów. Powód żądał natomiast zwrotu własnych nakładów, rozumianych jako tzw. wartość odtworzeniowa budynku według stanu na dzień 23 maja 2013 r. (data operatu szacunkowego), jednakże sam fakt poczynienia wydatków, bez wykazania że nadal zwiększały wartość nieruchomości w dniu 2 lutego 2017 r., nie ma istotnego znaczenia w sprawie.

Dlatego Sąd Okręgowy uznał sumę wydatków powoda na odpowiedni budynek za nieistotną i oddalił wszystkie wnioski dowodowe powoda w tym kierunku. Dowód z przesłuchania stron podlegał oddaleniu również z tej przyczyny, że był nieprzydatny do poczynienia odpowiednich ustaleń, skoro takie ustalenia wymagałyby w każdym razie wiadomości specjalnych.

Wnioskowanie powoda o celowości zastosowania odmiennej wykładni przytoczonych przepisów jest nieusprawiedliwione. Przywołane przez powoda orzeczenie Sądu Najwyższego, dotyczące rozliczeń między wydzierżawiającym a dzierżawcą, zapadło w oczywiście odmiennym stanie faktycznym, skoro w tamtym wypadku w samej umowie stwierdzono, że jeżeli dzierżawca ulepszy przedmiot dzierżawy, wydzierżawiający zatrzymuje ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r. o sygn. V CSK 655/15 przywołany w uzasadnieniu pozwu – k. 8).

Z tych wszystkich przyczyn powództwo podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c., Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. poprzez obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu wszelkich poniesionych przez pozwanego kosztów postępowania. Zasądzona z tego tytułu suma 5 400 zł stanowi koszty zastępstwa procesowego, odpowiadające stawce minimalnej wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustanowionego w osobie radcy prawnego, odpowiednio do wartości przedmiotu sporu i przepisów wykonawczych do ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych.

Celowe i uzasadnione było wydanie wyroku na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 148¹ § 1 k.p.c., gdyż żadna ze stron w swoim pierwszym piśmie procesowym nie zawarła wniosku o przeprowadzenie rozprawy, przewidzianego

w art. 148¹ § 3 k.p.c., przy czym okoliczności sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione na podstawie dokumentów, zaś wnioski o przesłuchanie świadków podlegały oddaleniu, o czym rozstrzygnięto również na posiedzeniu niejawnym na podstawie art. 148¹ § 2 k.p.c.

Z tych wszystkich przyczyn oraz na podstawie przytoczonych przepisów prawa Sąd Okręgowy w Warszawie orzekł, jak w sentencji.

(...)

(...)

a) (...)

b) (...)

(...)