

**Uzasadnienie wyroku z dnia 13 kwietnia 2015 r.**

Małoletni M. F. i P. Ś. reprezentowani przez matki domagali się zasądzenia kwoty 14 990,23 zł jako zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości pozwanego. Wskazali, że są spadkobiercami K. S., które te nakłady poniosła - budując jako najemca garaż na nieruchomości Skarbu Państwa.

Pozwana Agencja Mienia Wojskowego domagała się oddalenia powództwa. Zakwestionowała wysokość nakładów poniesionych przez K. S. oraz podniosła zarzut przedawnienia.

**Sąd ustalił i zważył co następuje.**

K. S. w dniu 16 października 2000 r. złożyła podanie o zawarcie umowy dzierżawy gruntu pod garażem. W 2003 r. i (...) Agencja informowała K. S. o zbliżającym się terminie wygaśnięcia umowy dzierżawy gruntu pod garażem (k. 48,49,50). Jeszcze w 1999 r. K. S. zawarła umowę o wybudowanie garażu, i w ratach do 2000 r. wpłaciła wykonawcy kwotę 24 989,30 zł (k.8-12). Garaż powstał na gruncie o powierzchni 22 m<sup>2</sup> znajdującym się w P. przy ul. (...)

K. S. zmarła w 2012 r. a spadek po niej nabyli małoletni powodowie. 7 lutego 2013 r. doszło do protokolarnego przekazania garażu pozwanej, przy czym powodowie byli reprezentowani przez swoje matki. W protokole wskazano na zużycie garażu jedynie w stopniu wynikającym z jego amortyzacji. (k. 8). Powyższe okoliczności Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się na powołanych wyżej kartach akt sprawy. Zdaniem Sądu okoliczność wybudowania garażu na działce pozwanej przez K. S. jest niewątpliwa. Umowa z wykonawcą dotyczy właśnie działki zwróconej pozwanej Agencji, zaś gdyby garaż nie został wzniesiony, to nie byłoby o nim mowy w protokole przekazania. Gdyby natomiast garaż wybudowała Agencja, to z pewnością przedstawiłaby rozstrzygające dowody w postaci dokumentów względnie zeznań świadków, którzy potwierdziliby fakt wybudowania garażu własnymi obserwacjami.

Sąd uznał, że aktualna wartość garażu (z wyłączeniem gruntu) jest nie mniejsza niż wskazana w pozwie. Oczywiście powodowie nie przedstawili opinii biegłego lub chociaż prywatnej ekspertyzy potwierdzającej tę kwotę. Jednakże Sąd wziął pod uwagę dwie okoliczności. Po pierwsze od wybudowania garażu upłynęło ok. 15 lat, co stanowi dość krótki okres w stosunku do czasu amortyzacji murowanego budynku. Oznacza to, że wartość garażu jest niższa od kwoty wydatkowanej na jego budowę. Po drugie jeszcze w 2012 r. (a więc przez zwrotem nieruchomości) garaż został wystawiony na sprzedaż w drodze publicznego ogłoszenia za cenę 21 940 zł (k. 78-79). Po odjęciu od tej liczby kwoty dochodzonej pozwem i podzieleniu przez powierzchnię działki uzyskujemy cenę rzędu 300-320 zł za 1 m<sup>2</sup>, co jak na ceny (...) jest kwotą stosunkowo dużą. Zatem w drodze domniemania faktycznego można przyjąć, że wartość obecna garażu wynosi nie mniej niż 14 990, 23 zł (art. 231 kpc). Za takim wnioskiem przemawia dodatkowo argument proceduralny. Garaże zostały wystawione na sprzedaż w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ są posadowione na gruncie Skarbu państwa. Zatem niemal z pewnością można przyznać, że zostały one wycenione przez rzeczoznawcę majątkowego. Gdyby wartość gruntu stanowiła większą część wartości całego garażu, pozwana Agencja reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika z pewnością przedstawiłaby stosowny operat szacunkowy potwierdzający tę okoliczność.

Zgoda na wybudowanie garażu – co najmniej w formie dorozumianej – została wyrażona już poprzez zawarcie umowy najmu wybudowanego garażu.

A. S. i J. Ś. są matkami powodów (kserokopie aktów urodzenia k. 43,44 oryginały okazano na rozprawie, k. 83,87)

Jeżeli dzierżawca ulepszył rzecz, w braku odmiennej umowy wydzierżawiający może według swojego wyboru albo zatrzymać za zapłatą ich wartości w chwili zwrotu, albo domagać się przywrócenia stanu poprzedniego (art. 676 w zw. z art. 694 kc). Roszczenia tego rodzaju przedawniają się po upływie roku od dnia zwrotu rzeczy. W sprawie niniejszej nieruchomość (garaż) została zwrócona 7 lutego 2013 r. a pozew wpłynął 11 sierpnia 2014 r.

Zatem z czysto formalnego punktu widzenia postępowanie zostało wszczęte już po upływie terminu. Należy jednak zwrócić uwagę, że w tym okresie pozwana została wezwana do zapłaty i oświadczyła, że zwrot dochodzonej sumy nie jest możliwy bez wyroku sądowego. Pozew wpłynął kilka miesięcy po upływie terminu, zaś powodowie są nieletni, reprezentowani przez matki. Ponadto należność była dochodzona od Skarbu Państwa. W tej sytuacji Sąd uznał, że podniesienie zarzutu przedawnienia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, które nakazują szczególną skrupulatność w zwracaniu przez Skarb Państwa sum należnych obywatelom. Agencja Mienia Wojskowego ma oczywiście dbać o interesy finansowe Państwa, ale w pojęciu tym nie mieści się wykorzystywanie krótkiego terminu przedawnienia wobec małoletnich przyszłych podatników. Odmowa zwrotu wartości nakładów po dokonaniu oszacowania nieruchomości w oczekiwaniu na wyrok sądowy stanowi jedynie przejaw nadmiaru urzędniczej ostrożności a nie gospodarności w rozumieniu przepisów o dyscyplinie finansów publicznych. Dość powiedzieć, że gdyby tylko powodowie posiadali fachowego pełnomocnika a w sprawie zostałyby powołany biegły, to koszty postępowania sięgnęłyby nawet 1/3 sumy dochodzonej pozwem .

Możliwość uznania zarzutu przedawnienia za niezgodny z art. 5 kc dopuszczał wielokrotnie Sad Najwyższy, por. dla przykładu wyrok SN z 27 listopada 2013 r. w sprawie V CSK 516/12, Lex 1422124).

Z tych wszystkich względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, obciążając przegrywającą stronę kosztami opłaty uiszczonej przez powodów stosownie do art. 98 kpc.