

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Piotr Rempola
Protokolant:	Marlena Łukanowska

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. J. (1)

przeciwko U. S., J. S.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. obciąża M. J. (1) obowiązkiem zwrotu na rzecz U. S. i na rzecz J. S. wszystkich poniesionych przez nich kosztów procesu i pozostawia szczegółowo wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu;

III. nakazuje pobrać od M. J. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie wydatki poniesione tymczasowo z sum Skarbu Państwa i pozostawia ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

UZASADNIENIE

Pozwem z 21 stycznia 2013 r. (pozew, k. 2-59) powódka M. J. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanych U. S. i J. S. kwoty 218.000 zł wraz z odsetkami liczonymi od 5 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pismem z 6 grudnia 2013 r. powódka zmodyfikowała powództwo w ten sposób, że wniosła o zasądzenie kwoty wskazanej w pozwie od pozwanych solidarnie (pismo, k. 303-336)

W piśmie z 5 marca 2013 r. stanowiącym odpowiedź na pozew, pozwani U. S. i J. S. wniesli o oddalenie powództwa w całości w stosunku do U. S. oraz odrzucenia powództwa w stosunku do J. S. z uwagi na brak umocowania pełnomocnika powódki do występowania w jej imieniu przeciwko J. S.. Pozwani ewentualnie wniesli o oddalenie powództwa w całości w stosunku do nich obojga. Ponadto wniesli o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania a w przypadku ustanowienia pełnomocnika również kosztów ewentualnego zastępstwa procesowego według norm przepisanych (odpowiedź na pozew, k. 67-121).

W piśmie z 30 października 2013 r. pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości ewentualnie oddalenie powództwa w stosunku do U. S. i umorzenia postępowania w stosunku do J. S., a także o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pismo, k. 182-196)

Strony do chwili zamknięcia rozprawy podtrzymały wyżej zajęte stanowiska w sprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

U. i J. S. byli pierwotnie właścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) stanowiącej dz. ew. (...) o powierzchni 0,2394 ha dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...).

1 października 1995 roku U. S. zawarła ze współnikami (...) s.c. umowę użyczenia na podstawie której użyczyła i oddała współnikom (...) s.c. w bezpłatne użytkowanie powierzchnię 2000 m⁽²⁾ nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) nr KW (...) do 31 grudnia 1996 r. Zgodnie z § 3 użyczający zezwolił na postawienie obiektów budowlanych zgodnie z prawem budowlanym (umowa użyczenia, k. 75). W zamian za bezpłatne korzystanie z w/w nieruchomości (...) s.c. miał poczynić na niej nakłady. W chwili zawarcia umowy nieruchomość otoczona była ogrodzeniem z dwiema bramami. Na części nieruchomości J. S. prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) J. S., zajmującą się m.in. sprzedażą materiałów budowlanych, stolarki otworowej (drzwi, okien, bram).

1 lutego 1997 r. U. S., jako wynajmująca zawarła ze współnikami spółki cywilnej (...) (...) s.c., jako najemcą umowę najmu nieruchomości. Zgodnie z § 2 umowy wynajmujący oddał najemcy w najem 2000 m⁽²⁾ nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). W § 3 wskazano, że wynajmowana powierzchnia nieruchomości wykorzystywana będzie przez najemcę na cele handlu materiałami budowlanymi. Przy czym zaznaczono, że najemca zobowiązuje się do nie konkurowania z wynajmującym m.in. w takich grupach towarowych jak farby, lakiery, art. ogrodnicze, metalowo-przemysłowe, elektronarzędzia, otwory drzwiowe i okienne (bez dachowych). W § 6 ustalono, że ewentualne planowane przez najemcę inwestycje, adaptacje budowlane czy przebudowy muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Zaznaczono, że inwestycje te muszą być realizowane zgodnie z prawem budowlanym. Pozostałe zaś inwestycje postawiono w gestii wynajmującego. W myśl § 9 najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących. W § 10 wskazano, że najemca będzie ponosił wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu. Zgodnie z § 11 po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest do opuszczenia przedmiotu najmu i przywrócenia go do poprzedniego stanu. W § 14 ustalono, że wynajmujący zobowiązuje się do usuwania ewentualnych przeszkód w dojeździe do posesji (umowa najmu z 1 lutego 1997 r., k. 91-93).

(...) spółki cywilnej (...) w czasie użyczenia a także najmu zaadaptowali nieruchomość pod prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży i montażu pokryć dachowych m.in. utwardzili nawierzchnię użyczonej części nieruchomości, postawili na niej kontenery biurowe, magazyny oraz daszki wystawowe, a także w części, w tym wspólnie z wynajmującym poprowadził instalacje wewnętrzne: eklektyczną, alarmową i oświetleniową.

26 sierpnia 1999 r. U. i J. S., jako wynajmujący zawarli z innym podmiotem (...) (...) i Usługi (...), jako najemcą umowę najmu nieruchomości. Zgodnie z § 2 tej umowy wynajmujący oddał najemcy w najem 2000 m⁽²⁾ nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). W § 3 wskazano, że wynajmowana powierzchnia nieruchomości wykorzystywana będzie przez najemcę na cele handlu materiałami budowlanymi. W § 6 ustalono, że ewentualne planowane przez najemcę inwestycje, adaptacje budowlane czy przebudowy muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Zaznaczono, że inwestycje te muszą być realizowane zgodnie z prawem budowlanym. Pozostałe zaś inwestycje postawiono w gestii wynajmującego. W myśl § 7 najemca obowiązany był dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących. W § 9 wskazano, że najemca będzie ponosił wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu. Zgodnie z § 10 po zakończeniu najmu najemca obowiązany był do opuszczenia przedmiotu najmu, usunięcia obiektów które są jego własnością, pozostawienia terenu w stanie czystym. W § 14 oznaczono, że umowa została zawarta na okres od 1 września 1999 r. do 31 grudnia 2004 r. W § 17 wskazano, że wynajmujący wyraża zgodę na pozostawienie przez okres trwania umowy istniejących na wynajmowanej nieruchomości hal magazynowych i kontenerów, które (...) zakupiła od (...) (...) s.c. W § 18 ustalono, że w sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie będą mieć przepisy kodeksu cywilnego (umowa najmu z 26 sierpnia 1999 r., k. 15-18). Do w/w umowy kilkakrotnie zawierane były aneksy m.in. o nr.: (...). W aneksie nr (...) z 3 stycznia 2005 r. strony umowy postanowiły zmienić brzmienie § 14 umowy z 26

sierpnia 1999 r. w ten sposób, że oznaczyli okres trwania umowy od 1 stycznia 2005 r. do 31 grudnia 2007 r. (pkt 2) oraz wykreślić § 10, 11 i 13 umowy z 26 sierpnia 1999 r. (pkt 4) (aneks nr (...) z 3 stycznia 2005 r., k. 20). W aneksie nr (...) z 31 grudnia 2007 r. strony umowy postanowiły zmienić brzmienie § 14 umowy z 26 sierpnia 1999 r. w ten sposób, że oznaczyli okres trwania umowy od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2010 r. z możliwości przedłużenia na dalsze okresy (pkt 2) (aneks nr (...) z 31 grudnia 2007 r., k. 21).

W aneksie nr (...) z 31 grudnia 2008 r. strony umowy postanowiły zmienić brzmienie § 14 umowy z 26 sierpnia 1999 r. w ten sposób, że oznaczyli, iż umowa zostaje zawarta na czas określony 12 lat począwszy od 1 stycznia 2008 r. z możliwości przedłużenia na dalsze okresy (pkt 2). W pkt. 4 aneksu ustalono, że w przypadku wywłaszczenia części nieruchomości, która jest przedmiotem najmu wynajmujący udziela pełnomocnictwa najemcy do czynności związanych z uzyskaniem odszkodowania za rzeczy ruchome i nieruchome będące własnością najemcy, a które w wyniku przejścia części nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa będą przedmiotem wyceny zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz uposażania najemcę do odbioru i zatrzymania odszkodowania z powyższego tytułu. Wskazano, że najemca ma prawo występować w stosunku do Skarbu Państwa z roszczeniem o odszkodowanie w zakresie umowy najmu lub z tytułu wyceny o której mowa powyżej (aneks nr (...) z 31 grudnia 2008 r., k. 22).

W czasie trwania umowy najmu (...) (...) i Usługi (...) dokonywała napraw przedmiotu najmu m.in. nawierzchni dokonując jej wyrównania i uzupełnienia ubytków, zwłaszcza po zimie. Ponadto postawiła dodatkowe daszki wystawowe, tablice reklamowe, oświetlenia itp. Po pożarze hali magazynowej postawionej jeszcze przez poprzedniego najemcę, tj. „(...) K. J.” s.c., postawiła nową halę magazynową bez uzyskania zgody w tym zakresie od wynajmujących oraz bez pozwolenia na budowę.

Decyzją nr (...) z 18 listopada 2010 r., sygn. (...), Wojewoda (...) zezwolił na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: budowa drogi wojewódzkiej nr (...) w ciągu ulic (...) (...). Na podstawie tej decyzji nieruchomość stanowiąca dz. ew. (...) o powierzchni 0,2394 ha została podzielona na dz. ew. (...) o powierzchni 0,1018ha, która została przeznaczona do wywłaszczenia pod inwestycję oraz dz. ew. (...) o powierzchni 0,1376 ha, która została w rękach U. i J. S. (decyzja nr (...), k. 23; zawiadomienie, k. 24). Od powyższej decyzji U. i J. S. wnieśli odwołanie.

24 marca 2011 r. rzeczoznawca majątkowy M. J. (2) sporządził protokół oględzin nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), obręb (...), oznaczonej jako dz. ew. (...) (protokół z oględzin nieruchomości, k. 33-34; k. 411). Do protokołu tego załączono spis sporządzony przez (...) (...) i Usługi (...) (załącznik-spis, k. 35-37; ki. 412-415). 30 maja 2011 r. rzeczoznawca majątkowy M. J. (2) sporządził operat szacunkowy dla potrzeb ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości położonej w obrębie (...), oznaczonej jako dz. o (...) ustalając wartość nieruchomości na kwotę 1.418.149 zł. W opisie działki zaznaczono, że jest ona wydzierżawiona przez (...) (...) od U. i J. S. i znajdują się na niej naniesienia należące do w/w firmy w postaci: ogrodzenie wykonane z płaskownika stalowego na podmurówce betonowej o długości 75mb, bramy wjazdowe przesuwane 2 szt., daszki reklamowe 900m⁽²⁾, nadstawki reklamowe 50m⁽²⁾, reklama świetlna, reklama stojąca, oświetlenie daszków reklamowych - lampy halogenowe 5 szt., instalacja alarmowa i monitoring (kamery zewnętrzne 3 szt., linie alarmowe aktywne 4 szt., czujki ruchu 18 szt., 800 mb kabla ziemnego), zasilanie w energię elektryczną 80mb kabel ziemny, instalacja telefoniczna podziemna, utwardzenie terenu kamień łupany-kliniec 938 m⁽²⁾ (operat szacunkowy, k. 382-400). Rzeczoznawca majątkowy wyliczył wartość naniesień na kwotę 574.482 złotych, przy czym zaznaczono, że wartość naniesień (...) (...) wynosi 526.625 zł (wycena, k. 399-400).

U. i J. S. informowali (...) (...) i Usługi (...) o przebiegu postępowania wywłaszczeniowego, w tym stanu rozpoznania odwołań od decyzji Wojewody (...). Zwracała się również z prośbą o przygotowanie części działki do przejścia jej przez inwestora pod cele inwestycji drogowej (pismo z 12 września 2011 r., k. 38; wydruk wiadomości e-mail z 12 grudnia 2011 r., k. 101; pismo z 12 grudnia 2011 r., k. 102; wydruk wiadomości e-mail z 1 lutego 2012 r., k. 263-264). U. i J. S. zwracali się do (...) (...) i Usługi (...) o usunięcie wszelkich rzeczy z działki (korespondencja e-mail, k. 251-257), jak również wzywali do usunięcia z niej obiektów budowlanych (wydruk wiadomości e-mail z 8 listopada 2011 r., k. 272). U. i J. S. pismem z 31 stycznia 2012 r. ponownie wezwali (...) (...) i Usługi (...) do natychmiastowego usunięcia

daszków wystawowych oraz czujek systemu alarmowego z terenu przy ulicy (...), dz. ew. (...). Ponadto do usunięcia (rozebrania) magazynu blaszanego (pismo, k. 79). (...) (...) i Usługi (...) w korespondencji kierowanej do U. S. wskazał, że sprawa pozostawienia na części wywłaszczonej działki dz. ew. (...) naniesień, jest sprawą pomiędzy nią a Skarbem Państwa (wydruk wiadomości e-mail, k. 253).

Decyzja Wojewody (...) nr (...) z 18 listopada 2010 r. stała się ostateczna na mocy decyzji Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z 16 lutego 2012 r., sygn. (...) (decyzja, k. 84-88v).

(...) (...) i Usługi (...) nie chciała kontynuować prowadzenia działalności gospodarczej na pozostałej – niewywłaszczonej części nieruchomości i nie wyraził chęci kontynuowania umowy najmu z uwagi na zmniejszoną powierzchnię działki po wywłaszczeniu.

Pismem z 23 lutego 2012 r. U. i J. S. poinformowali (...) (...) i Usługi (...), że z dniem 17 lutego 2012 r. z mocy prawa wygasła umowa najmu z 26 sierpnia 1999 roku wraz ze wszystkimi aneksami. W piśmie tym wyznaczono najemcy czas na opuszczenie zajmowanej nieruchomości do 31 marca 2012 r. (pismo, k. 28-29). U. i J. S. zawarli 24 lutego 2012 r. z (...) (...) i Usługi (...) umowę „krótkoterminową na czas opuszczenia dz. (...) obręb (...), W. dzielnica R.”. Zgodnie z postanowieniami tej umowy właściciele wyrazili zgodę na odpłatne pozostawienie (...) (...) i Usługi (...) na działce w okresie do 31 marca 2012 r. w celu zamknięcia wszystkich spraw związanych z umową z 26 sierpnia 1999 r. wraz z późniejszymi aneksami (pkt 1). W pkt. 6 umowy zobowiązano (...) (...) i Usługi (...) do opuszczenia działki w ustalonym terminie, usunięcia wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomości i postawienia działki w stanie czystym. W pkt. 7 zastrzeżono, że przy konieczności dodatkowego sprzątnięcia po opuszczeniu terenu zajmowanego przez najemcę, wynajmujący posprząta teren zajmowany na swój koszt i obciąży kosztami (...) (...) i Usługi (...). Strony w pkt 9 postanowiły, że umowa obowiązuje od 17 lutego 2012 r. (umowa krótkoterminowa, k. 30-31).

(...) (...) i Usługi (...) w piśmie z 29 lutego 2012 r. zwrócił się do Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych z prośbą o zlecenie jej rozbiórki znajdujących się na działce (...) naniesień w zamian za przekazanie jej materiałów uzyskanych z rozbiórki (pismo, k. 244). M. S. pracownik Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych w wiadomości e-mail z 4 kwietnia 2012 r. przesłał m.in. do U. S. projekt oświadczenie o braku uwag do wykonania przez (...) (...) i Usługi (...) rozbiórki naniesień (wydruk wiadomości e-mail, k. 246; projekt oświadczenia, k. 245). W odpowiedzi na tę wiadomość U. S. wyjaśniła, że w związku z tym, iż ona i jej małżonek nie są już właścicielami części wywłaszczonej działki, nie mogą zajmować stanowiska co do rzeczy pozostawionych na tej działce i decyzje co do nich musi podjąć Zarządu Miejskich Inwestycji Drogowych. Zaznaczyła przy tym, że ogrodzenie nie jest własnością (...) (...) i Usługi (...) (wydruk wiadomości e-mail z 5 kwietnia 2012 r., k. 568).

10 marca 2012 r. rzeczoznawca majątkowy G. K. przeprowadziła wizję lokalną działki ew. (...) podczas której ustaliła, że znajdują się na niej naniesienia w postaci: ogrodzenie stalowe z profilu stalowego zamkniętego na podmurówce betonowej o długości 75mb i wysokości 1,5 m, ogrodzenie z siatki stalowej 20 mb i wysokości 1,5 m, bramy wjazdowe przesuwane 2 szt., brama wjazdowa rozwierana, daszki reklamowe 900m², nadstawki reklamowe 50m², stojaki reklamowe, słupy reklamowe – częściowo rozebrane, reklama świetlna, lampy halogenowe 5 szt. – częściowo zdemontowane, instalacja alarmowa i monitoring (kamery zewnętrzne 3 szt., linie alarmowe aktywne 4 szt., czujki ruchu 18 szt., 800 mb kabla ziemnego) – częściowo rozebrana, przyłącze energetyczne, zasilanie pomieszczeń biurowych 120mb kabel ziemny, utwardzenie terenu kamień łupany-kliniec 938 m², utwardzenie terenu kamień budowlany 200m², szambo 8 m³, studnia, magazyn konstrukcja stalowa, bez podmurówki 89,9m² (protokół, k. 371-372; załącznik, k. 370).

21 marca 2012 r. część nieruchomości, która pozostała U. i J. S. dz. ew. (...) była, co do zasady pusta i uprzątnięta przez (...) (...) i Usługi (...). Pozostał na niej m.in. kontener na śmieci oraz elementy okablowania, do których usunięcia U. i J. S. zwywali (...) (...) i Usługi (...) (wydruk wiadomości e-mail z 28 marca 2012 r., k. 251; wydruki wiadomości e-mail z 27 marca 2012 r., k. 258-260 i k. 281).

U. i J. S. wraz z S. Z., J. W. oraz S. Ł. 31 marca 2012 r. przeprowadzili oględziny dz. ew. (...) i sporządzili z tej czynności protokół, w którym wskazano m.in. że właściciele z dniem 31 marca 2012 r. objęli działkę w wyłączne jej użytkowanie (protokół, k. 89-90).

Na części wywłaszczonej nieruchomości działki ew. (...) przez (...) (...) i Usługi (...) pozostawiła w części zdemontowany magazyn, część daszków reklamowych oraz w części zdemontowane okablowanie od różnych instalacji.

20 kwietnia 2012 r. rzeczoznawca majątkowy G. K. sporządziła operat, którego celem było oszacowanie wartości rynkowej nieruchomości gruntowej położonej w W., dzielnicy R., obręb (...), przy ulicy (...), stanowiącej działkę ew. (...) o powierzchni 1018m⁽²⁾ powstałą po podziale działki ew. (...) według stanu na dzień 11 listopada 2010 r. oraz cen aktualnych na dzień 20 kwietnia 2012 r. (operat szacunkowy, k. 350-369). Wartość naniesień na działce biegła oszacowała na kwotę 519.715 zł (wycena, k. 369).

Decyzją nr (...) z 31 maja 2012 r., sygn. (...), Wojewoda (...) ustalił odszkodowanie za prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w dzielnicy R. (...) W., w obrębie (...), oznaczonej jako dz. o (...) o powierzchni 0,1018 ha które z dniem 16 lutego 2012 r. przeszło na rzecz samorządu województwa (...) z przeznaczeniem na realizację inwestycji drogowej pod nazwą: budowa drogi wojewódzkiej nr (...) w ciągu ulic (...) (...), w łącznej wysokości 1.885.871 zł, w tym kwotę 1.366.156 zł za prawo własności gruntu w/w nieruchomości oraz kwotę 519.715 zł za prawo własności naniesień budowlanych znajdujących się na w/w nieruchomości. Ustalone odszkodowanie zostało przyznane w wysokości 1.541.191,80 zł na rzecz J. i U. S. a wysokości 344.679,10 zł na rzecz (...) Bank (...) S.A. z siedzibą w W. za wygasłe prawo rzeczowe w postaci hipoteki. W treści decyzji wskazano, że wysokość odszkodowania ustalono na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego 20 kwietnia 2012 r., w którym rzeczoznawca majątkowy dokonując wyceny nieruchomości uwzględnił jej stan na dzień 18 listopada 2010 r. (decyzja, k. 343-349).

Pismem z 30 listopada 2012 r. (...) (...) i Usługi (...) wezwała U. i J. S. do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 400.000 złotych tytułem zwrotu ulepszeń wynajmowanej nieruchomości. Wezwanie te odebrała U. S. 5 grudnia 2012 r. (wezwanie, k. 54; potwierdzenie nadania, k. 55; potwierdzenie odbioru k. 56-56v). W odpowiedzi na wezwanie, U. S. w piśmie z 11 stycznia 2013 roku wskazała, że nie uznaje żądania zapłaty wskazanej w wezwaniu kwoty, zaznaczając, że wezwanie jest bezzasadne i stanowi próbę wyłudzenia. U. S. zaznaczyła, że jej pismo należy traktować jako ostateczne (pismo, k. 58).

Dowody: zeznania świadków Z. B., k. 216-219, A. Z., k. 219-223. M. R., k. 508-515, J. K., k. 524-531, K. J. (2), k. 531-540, P. S., k. 599-603, S. Ł., k. 610-612, S. Z., k. 612-614, M. L., k. 625-627, K. K., k. 627-628, M. J. (2), k. 647-649, G. K., k. 649-650; przesłuchanie pozwanych U. S., k. 1019v-1023, J. S., k. 1023-1023v; umowa użyczenia, k. 75; umowa najmu z 1.02.1997 r., k. 91-93; umowa najmu z 26.08.1999 r., k. 15-18; aneks nr (...) z 2.01.2004 r., k. 19; aneks nr (...) z 3.01.2005 r., k. 20; aneks nr (...) z 31.12.2007 r., k. 21; aneks nr (...) z 31.12.2008 r., k. 22; umowa krótkoterminowa, k. 30-31; decyzja nr (...), k. 23; zawiadomienie, k. 24; pismo Wojewody (...), k. 25-27; pełn. dla K. J. (2), k. 57; decyzja, k. 84-88v; szkic sytuacyjny terenu, k. 32; ewidencja środków trwałych, k. 133-136; protokół z oględzin nieruchomości, k. 33-34; k. 411; załącznik-spis, k. 35-37 i k. 412-415; operat szacunkowy, k. 382-400; wycena, k. 399-400; pismo (...), k. 39-42; pełn. dla K. J. (2), k. 140; korespondencja między stronami, k. 324-327; pismo z 12 września 2011 r., k. 38; wydruk wiadomości e-mail z 12 grudnia 2011 r., k. 101; pismo z 12 grudnia 2011 r., k. 102; wydruk wiadomości e-mail z 1 lutego 2012 r., k. 263-264; korespondencja e-mail, k. 251-257; wydruk wiadomości e-mail z 8 listopada 2011 r., k. 272; pismo, k. 79; wydruk wiadomości e-mail, k. 253; pismo, k. 28-29; pismo, k. 244; wydruk wiadomości e-mail, k. 246; projekt oświadczenia, k. 245; wydruk wiadomości e-mail z 5 kwietnia 2012 r., k. 568; protokół, k. 371-372; załącznik, k. 370; wydruk wiadomości e-mail z 28 marca 2012 r., k. 251; wydruki wiadomości e-mail z 27 marca 2012 r., k. 258-260 i k. 281; protokół, k. 89-90; wycena, k. 369; operat szacunkowy, k. 350-369; wezwanie, k. 54; potwierdzenie nadania, k. 55; potwierdzenie odbioru k. 56-56v; decyzja, k. 343-349; faktury VAT, k. 775-868; kartoteka zapisów na koncie sprawozdawczym za 2009 r., k. 869-884; dokumentacja fotograficzna, k. 44-53, k. 103-120, k. 247-250 i k. 950-953.

Sąd ustalając stan faktyczny nie dał wiary zeznaniom świadków P. B., A. Z., M. R., J. K., K. J. (2) oraz S. S. (2) w zakresie jakim twierdzili, że to (...) (...) i Usługi (...) postawiła czy też wymieniła ogrodzenie nieruchomości, a także

zamontowała czy też wymieniła bramy. Zeznania tych świadków nie znalazły bowiem potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym stały w sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków. Ponadto zeznania tych świadków budzą wątpliwości. W ocenie Sądu świadkowie konsultowali się z powódką w sprawie ich zeznań, ustalając w jakimś zakresie ich treść. Świadczyć o tym może nader szczegółowe podawanie informacji przez świadków, w szczególności informacji dotyczących rozmiarów nieruchomości i znajdujących się na niej ruchomości. Poza tym z część świadków jest lub była pracownikami powódki, co może wywoływać u nich pewnego rodzaju presję lub też zobowiązywać ich do lojalności wobec powódki, która przekłada się na brak rzetelności ich zeznań.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne i jako takie podlega oddaleniu.

W niniejszej sprawie przedmiotem rozpoznania było roszczenie powódki o zwrot wartości ulepszeń (nakładów ulepszających) dokonanych na nieruchomości w okresie trwania umowy najmu. Powódka jako podstawę prawną żądania pozwu wskazała w pierwszej kolejności art. 676 k.c., a następnie art. 230 k.c. w zw. z art. 226 k.c. oraz art. 405 k.c.

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. Ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Przepis ten odnosi się do ulepszeń rzeczy najętej powstałych w trakcie trwania stosunku najmu. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.) i nakłady konieczne i inne obciążające wynajmującego (art. 662 § 1 k.c. i art. 663 § 1 k.c.). Roszczenie o zwrot wartości ulepszeń (nakładów ulepszających) ma charakter obligacyjny. Jest więc skuteczne jedynie pomiędzy stronami umowy najmu i może być kierowane przeciwko temu wynajmującemu, z którym powódz pozostawał w stosunku najmu w okresie ich dokonania.

Między stronami zawarta była umowa najmu z 26 sierpnia 1999 r. Strony w § 10 tej umowy postanowiły, że po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest do opuszczenia przedmiotu najmu, usunięcia obiektów które są jego własnością, pozostawienia terenu w stanie czystym. Powyższe postanowienie zostało jednak wykreślone w wyniku zmian dokonywanych kolejnymi aneksami do umowy. Ostatecznie więc strony w umowie najmu nie uregulowały zasad rozliczeń ulepszeń, co z kolei sprawia, że zastosowanie do tych rozliczeń ma art. 676 k.c.

W ocenie Sądu nie ma wątpliwości, co wynika z załączonej korespondencji prowadzonej między stronami, że pozwani nie chcieli zatrzymać ulepszeń dokonanych przez powódkę. Pozwani wielokrotnie informowali powódkę o powyższym, a także wzywali ją do usunięcia wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomości oraz pozostawienia nieruchomości w stanie czystym. Z pism pozwanych jednoznacznie wynika, że nie chcieli oni zachować żadnych ulepszeń dokonanych przez powódkę, niezależnie od tego na której części nieruchomości się one znajdowały (na wywłaszczonej czy też nie). Wobec takiego wyboru pozwanych co do dalszego bytu ulepszeń dokonanych przez powódkę, żądanie powódki zwrotu ich równowartości nie może się ostać. Należy przy tym podkreślić, że większość ulepszeń z nieruchomości powódka usunęła. Nie było wątpliwości, co do tego, że część niewywłaszczonej nieruchomości, co do zasady została całkowicie uprzątnięta przez powódkę. Sporne natomiast było to, co pozostało na części wywłaszczonej nieruchomości. Niemniej wobec stanowiska pozwanych, powódka powinna usunąć i z tej części nieruchomości wszelkie przedmioty i obiekty m.in. magazyn i daszki wystawowe. Skoro powódka tego nie uczyniła, to tylko wyłącznie na własne ryzyko. Pozostawienie przez powódkę na nieruchomości ulepszeń, wbrew woli pozwanych, nie rodzi natomiast roszczenia z art. 676 k.c. Jeżeli w umowie najmu strony nie postanowiły inaczej po wygaśnięciu stosunku najmu w razie dokonania przez najemcę ulepszeń wynajmującemu przysługuje tzw. upoważnienie przemienne (*facultas alternativa*), tzn. wynajmujący może zatrzymać ulepszenia w zamian za zapłatę wynagrodzenia najemcy odpowiadającego ich wartości z chwili zwrotu albo może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, czyli usunięcia przez najemcę dokonanych przez niego ulepszeń.

W tym przypadku pozwani określili stanowisko, iż nie są zainteresowani pozostawieniem nakładów poczynionych przez powódkę, zwłaszcza w kontekście wywłaszczenia części nieruchomości. Pozwani stanowczo żądali usunięcia wszelkich naniesień.

Zresztą trudno racjonalnie wyobrazić sobie, że pozwani byłiby zainteresowani zatrzymaniem pozostałościami okablowania czy częściami magazynu.

Odnosząc się do ulepszeń w postaci ogrodzenia i bram, to jak Sąd już ustalił w stanie faktycznym nie były one poczynione przez powódkę, gdyż istniały zanim powódka objęła w najem nieruchomość. Poza tym ulepszeń tych dokonali pozwani. Natomiast utwardzenia terenu dokonał wcześniejszy najemca, tj. (...) (...) s.c., po którym to powódka objęła najem, to i tak nie sposób uznać, że nabyła ona roszczenia tego najemcy w stosunku do wynajmujących. Zaznaczyć bowiem trzeba, że w umowie z 26 sierpnia 1999 r. w § 17 wskazano, że wynajmujący wyraża zgodę na pozostawienie przez okres trwania umowy istniejących na wynajmowanej nieruchomości hal magazynowych i kontenerów, które (...) zakupiła od (...) (...) s.c. Wynika z tego, że powódka od poprzedniego najemcy przejęła tylko magazyny i kontenery. Powódka nie udowodniła, że nabyła od poprzedniego najemcy inne rzeczy mogące być przedmiotem nakładów, w tym ulepszających. Z tej samej przyczyny powódka nie przejęła ulepszenia w postaci utwardzenia powierzchni. Powódka nie może ubiegać się więc od pozwanych zwrotu równowartości tych ulepszeń.

Kolejną okolicznością uzasadniającą oddalenie żądania zwrotu nakładów jest fakt, iż powódka większość swoich rzeczy i nakładów zdemontowała z nieruchomości i je zabrała. Obecnie nie można ustalić jaką konkretnie część rzeczy powódka zabrała z terenu wywłaszczonego, gdyż obecnie jest tam pas drogowy drogi nr (...) i nie pozostały rzeczy powódki, nie można zatem ustalić konkretnie i ściśle co powódka zabrała a czego nie zabrała. Jednakże zabrała duża część nakładów, zatem nie może domagać się zapłaty za nakłady, które zabrała. W tym zakresie była to dodatkowa okoliczność uzasadniająca oddalenie powództwa w tym zakresie.

Nie było również podstaw do uwzględnienia żądania powódki w oparciu o art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., jak i przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Nie mogą one być bowiem podstawą dochodzenia przez najemcę roszczenia o zwrot wartości ulepszeń od wynajmującego. Stosowanie tych unormowań jest wyłączone przez art. 676 k.c., który jest jedyną podstawą dochodzenia tego roszczenia. Jeżeli bowiem strony łączyła umowa najmu - dzierżawy, to do roszczeń o zwrot nakładów nie będą miały zastosowania przepisy dotyczące roszczeń samoistnego lub zależnego posiadacza rzeczy (m.in. art. 224-230 k.c.), ani też przepisy regulujące roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (m.in. art. 405 k.c.). Do umownych stosunków prawnych będą miały natomiast zastosowanie wyłącznie postanowienia tej umowy lub określone przepisy regulujące konkretny stosunek umowny (przepisy kodeksu cywilnego – art. 676).

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy – art. 98 § 1 k.p.c. uznając, że powódka przegrała sprawę. Sąd na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., rozstrzygnął jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu obciążając powódkę obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych całości kosztów procesu poniesionych przez pozwanych, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

O obciążeniu powódki obowiązkiem zawrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, Sąd rozstrzygnął natomiast na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c., obciążając tymi wydatkami w całości powódkę, która przegrała sprawę, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych wydatków referendarzowi sądowemu (108 § 1 k.p.c.), bowiem wydatki te na dzień zamknięcia rozprawy nie zostały jeszcze ustalone co do ich wysokości.