

Sygn. akt I C 323/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mirosława Polak - Pawlaczek

Protokolant: st. sekr. sądowy Katarzyna Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 06 września 2013r. w Legnicy

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko Gminie L. - Zarządowi (...) w L.

o zapłatę

I. zasądza od strony pozwanej Gminy L. – Zarządu (...) w L. na rzecz powoda J. L. dalszą kwotę 37.020 zł (trzydzieści siedem tysięcy dwadzieścia złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe od kwoty 30.800 zł od dnia 13 grudnia 2010 roku do dnia 08 lutego 2012 roku,

II. dalej idące powództwo oddala,

III. nie obciąża powoda opłatą sądową od oddalonego powództwa,

IV. umarza postępowanie w części dotyczącej żądania zapłaty kwoty 1.872 zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku,

V. orzeka, że koszty wywołane sprzeciwem od wyroku zaocznego ponosi strona pozwana,

VI. zasądza od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Okręgowego w Legnicy) kwotę 8.347 zł, w tym 3.400 zł tytułem brakującej opłaty sądowej od zasądzzonego roszczenia oraz 4.947,30 zł tytułem zwrotu wydatków,

VII. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda 201,18 zł tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 323/12

UZASADNIENIE

Powód J. L. w pozwie wniesionym przeciwko Gminie L. Zarządowi (...) w L. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami za zwłokę w zapłacie tej kwoty, a także zasądzenie od strony pozwanej na podstawie art. 394 § 1 k.c. kwoty 1.872zł, tytułem zwrotu dwukrotnej wartości wpłaconego zadatku. W uzasadnieniu podał, że z własnych środków i za zgodą pozwanej dokonał adaptacji i przebudowy na lokal mieszkalny pomieszczeń strychowych zlokalizowanych w budynku stanowiącym własność pozwanej Gminy zlokalizowanym przy ul. (...) w L., a następnie zawarł z Gminą L. umowę najmu powstałego lokalu mieszkalnego. Dalej powód argumentował, że strony rozpoczęły procedurę wykupu przez powoda rzeczonoego lokalu na własność, powód uścił stosowny zadatek, jednak do wykupu nie doszło, albowiem Gmina poinformowała powoda o braku takiej możliwości z uwagi na brak zgody wspólnot

mieszkaniowych na połączenie budynków w związku z przenikaniem lokalu. Roszczenie swoje, o którym mowa we wstępie, zgłosił powód w toku postępowania o eksmisję z lokalu przy ul. (...) z uwagi na fakt zajmowania go bez tytułu prawnego i stanął na stanowisku, że opuści lokal pod warunkiem, że Gmina L. dokona zwrotu na jego rzecz nakładów jakie poczynił na adaptację i przebudowę lokalu oraz jego dalszy remont w 2008r., a których wysokość oszacował na kwotę 100.000 zł. Powód podkreślił, że to z powodu zaniedbań pozwanej, która nie wyłączyła powierzchni użytkowej przebudowanego strychu z powierzchni użytkowej części domu stanowiącej współwłasność właścicieli poszczególnych lokali, nie mógł dokonać zakupu lokalu.

Wyrokiem zaocznym z dnia 13 grudnia 2010r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem powoda, zasądzając na jego rzecz kwotę 100.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od 13 grudnia 2010r.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia strona pozwana wniosła o jego uchylenie, nadto oddalenie powództwa. Odnosząc się do żądań powoda wskazała, że powód był najemcą należącego do niej lokalu przy ul. (...) w L., a umowa najmu została mu wypowiedziana. Pozwana podkreśliła nadto, że to najemcę zgodnie z treścią art. 681 k.p.c. obciążają drobne nakłady, do których należą np. naprawa podłóg, drzwi, okien, malowanie ścian, podłóg jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych. Pozwana dodała, że obowiązki takie wynikają także z ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy (...). Pozwana stanęła na stanowisku, że prace remontowe wykonane przez powoda w 2008r. należą do nakładów wyżej wymienionych i to na powodzie ciążył obowiązek ich dokonywania. Pozwana wskazała także na brak swojej zgody w zakresie dokonywanych przez powoda ulepszeń w wynajmowanym lokalu, która to zgoda wymagana jest w myśl przepisów wspomnianej ustawy z 21.06.2001r. Pozwana zarzuciła, iż powód, żądając świadczenia, które określił jako odszkodowanie nie wykazał szkody, winy, ani też związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanego a rzekomą szkodą.

Wyrokiem z dnia 09 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w Legnicy uchylił wyrok zaoczny z dnia 13 grudnia 2010r. i zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda J. L. kwotę 30.800zł z ustawowymi odsetkami od 09 lutego 2012r., natomiast dalej idące powództwo oddalił.

Na skutek apelacji powoda, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu, wyrokiem z dnia 02 października 2012r., sygn. akt I ACa 939/12 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 09 lutego 2012r. w punktach III-VII i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd Apelacyjny wskazał, że dopuszczone w toku postępowania dowody z opinii biegłej E. S. nie stanowiły dowodu pozyskanego w prawidłowy sposób na okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sporu. Opinie miały bowiem potwierdzić dane dotyczące kwestii formalnych (wartości przedmiotu sporu) i nie zostały przeprowadzone w celu uzyskania materiału dowodowego na okoliczności istotne dla merytorycznego rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny wskazał ponadto, że opinia biegłej S. z dnia 10 lutego 2011r. nie obejmuje wyceny nakładów na lokal poczynionych w 1983r. innych niż prace adaptacyjne. Koszty te zostały także obliczone przez biegłego przy uwzględnieniu cen nieobejmujących podatku VAT, choć jest to składnik ceny. Opinia uzupełniająca natomiast została dopuszczona na okoliczność wyceny dalszych prac remontowych wykonanych w 2008r. Sąd Apelacyjny zarzucił, że zlecenie wydania opinii uzupełniającej nie zawiera wskazań dla biegłego, czy nakłady te należy szacować według ich stanu na dzień dokonania nakładów, na dzień sporządzenia opinii, czy też według innej daty. Zlecenie nie zawiera również wytycznych co do cen, według których wycena miała zostać dokonana. Sąd Apelacyjny zwrócił również uwagę, że Sąd Okręgowy zaniechał czynności zmierzających do jednoznacznego sprecyzowania przez powoda na jakiej podstawie dochodzi roszczenia, jak również nie odniósł się do jego żądania dotyczącego żądania zapłaty 1.872zł tytułem zwrotu zadatku, jak również, pominął okoliczność, iż powód w piśmie z dnia 05 sierpnia 2011r. wniósł o zasądzenie odsetek od 13 grudnia 2010r., błędnie uzasadniając zasądzenie odsetek od dnia wyroku niesprecyzowaniem daty ich żądania. Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wskazał, iż przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy powinien podjąć czynności w celu doprecyzowania żądania zgłoszonego przez powoda, zwracając jednak uwagę, że ostateczne określenie podstawy prawnej, gdy powód formułuje ją alternatywnie, jest obowiązkiem Sądu. Ponadto, w zależności od przyjętej koncepcji prawnej, Sąd Okręgowy winien dopuścić i przeprowadzić dowód z uzupełniającej opinii biegłego lub nowej opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości w celu dokonania ustaleń co do wartości poczynionych przez powoda nakładów na lokal, ich rodzaju i wartości lub różnicy wartości lokalu przed

ich dokonaniem i obecnie. W następstwie tak uzupełnionego postępowania, Sąd Okręgowy, biorąc pod uwagę wyniki całego postępowania, winien ocenić, czy roszczenie powoda jest uzasadnione w kwocie przekraczającej już zasądzoną kwotę 30.800zł.

W toku ponownego rozpoznania sprawy, Sąd wezwał powoda do doprecyzowania roszczenia. Na rozprawie w dniu 18 grudnia 2012r. powód ostatecznie sprecyzował żądanie, podając, iż domaga się od strony pozwanej zwrotu całości poniesionych nakładów na lokal przy ulicy (...) w L., których wartość ocenił na kwotę 100.000zł, pomniejszoną o 30.800zł, którą otrzymał już z tego tytułu od strony pozwanej, na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 09 lutego 2012r. Powód domagał się rozliczenia nakładów na przedmiotowy lokal na dzień 05 lutego 2011r., bowiem od tej daty nie przebywa w tym lokalu, nie korzysta z niego i nie czynił nań żadnych nakładów. Jednocześnie, wniósł o zasądzenie odsetek od żądanej kwoty 100.000zł, poczynając od dnia 13 grudnia 2010r. oraz kwoty 1.872.00zł tytułem dwukrotnego zadatku, argumentując, iż zadatek ten nie został mu przez stronę pozwaną zwrócony.

Na rozprawie w dniu 06 września 2013r. powód cofnął pozew w zakresie żądania dotyczącego zasądzenia od strony pozwanej kwoty 1.872zł, tytułem podwójnego zadatku.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód J. L., na podstawie zezwolenia Urzędu Miejskiego w L. z dnia 27 grudnia 1982r., przeprowadził prace adaptacyjne związane z przebudową pomieszczeń strychowych znajdujących się w zasobach miasta w budynku przy ul. (...) w L., na pomieszczenie mieszkalne. Zakres prac adaptacyjnych obejmował roboty budowlano – remontowe takie jak: wykonanie ścianek działowych, stolarki okiennej i drzwiowej, tynków wewnętrznych, posadzek i podłóg, izolacji przeciwwilgociowych, roboty rozbiórkowe starych elementów i wywóz gruzu oraz roboty instalacyjne w zakresie instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej oraz centralnego ogrzewania z urządzeniami.

Decyzją Urzędu Miasta w L. z dnia 22 października 1984r. nr (...) o przydziale lokalu mieszkalnego, powodowi został przydzielony lokal nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L..

W dniu 12 grudnia 1984r. pomiędzy powodem a (...) w L. została zawarta umowa najmu zaadaptowanego przez powoda lokalu.

Dowód: - inwentaryzacja i adaptacja, k. 18-19,

- zezwolenie z dnia 27.12.1982r., k. 20,

- oświadczenie o objęciu obowiązków kierownika budowy, k. 21,

- decyzja o przydziale lokalu z dnia 22.10.1984r. k. 23,

- umowa o najem lokalu mieszkalnego z dnia 12.12.1984r., k. 24.

Uchwałą Urzędu Miasta L. z dnia 10 października 1996r. lokal zaadaptowany przez powoda został przeznaczony do sprzedaży. W piśmie z dnia 19 września 2007r. powód zadeklarował wolę jego wykupienia na własność i na podstawie umowy zawartej w dniu 22 października 2007r. z Gminą L., uiścił zadatek w wysokości 936 zł na pokrycie kosztów opracowania dokumentacji niezbędnej do zbycia lokalu.

Dowód: - pismo UM w L. z dnia 10.10.1996r., k. 25,

- wniosek powoda z dnia 19.09.2007r., k. 26,

- pismo UM z dnia 04.10.2004r., k. 27,

- umowa z dnia 22.10.2007r., k. 28,

- kserokopia potwierdzenia wpłaty zadatku, k. 29.

W styczniu 2008r. procedura sprzedaży lokalu została wstrzymana, z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości i wynikający z tego fakt, że zajmowany przez powoda lokal mieszkalny w kondygnacji poddasza usytuowany jest w dwóch budynkach stanowiących odrębne nieruchomości i występuje przenikanie lokalu. Wspólnoty mieszkaniowe nieruchomości, w których usytuowany jest lokal nie podjęły uchwał w sprawie zgody na połączenie nieruchomości i do sprzedaży lokalu na rzecz powoda ostatecznie nie doszło.

Dowód: - pisma UM z dnia 09.01.2008r., z dnia 21.10.2008r., z dnia 16.12.2009r. k. 30-34.

W dniu 03 września 2008r. Gmina L. w oparciu o art. 11 ust. 2 pkt 3 i art. 11 ust. 3 pkt 1 ustawy wypowiedziała powodowi umowę najmu, z uwagi na to, iż wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela, a nadto z zachowaniem 6 – miesięcznego terminu wypowiedzenia – z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.

Powód wystąpił do Sądu Rejonowego w Legnicy z powództwem o ustalenie istnienia między stronami stosunku najmu lokalu położonego w L. przy ulicy (...), które to powództwo zostało prawomocnie oddalone.

Wyrokiem zaś Sądu Rejonowego w Legnicy zmienionym wyrokiem Sądu Okręgowego w Legnicy Wydziału II Odwoławczego, w sprawie zainicjowanej przez Gminę L., powód został zobligowany wraz z innymi osobami do opuszczenia, opróżnienia i wydania stronie pozwanej rzeczonoego lokalu, przy czym obowiązek wydania lokalu przez J. L. został uzależniony od jednoczesnego spełnienia przez Gminę L. na rzecz powoda świadczenia z tytułu nakładów na ten lokal.

Dowód: - akta Sądu Rejonowego w Legnicy o sygn. VII C 620/10 oraz

VII Cupr 80/09.

Powód poza pracami remontowymi jakie wykonał w 1983r., a które pozwoliły na zaadaptowanie pomieszczeń strychowych lokalu przy ul. (...) na lokal mieszkalny, w latach 2008-2009 przeprowadził w mieszkaniu prace polegające na wymianie podłóg, okładzin ścian z płytek glazurowanych w łazience i kuchni, urządzeń sanitarnych w łazience i kuchni, pieca gazowego wody przepływowej, częściowo instalacji wodno – kanalizacyjnej, kuchni gazowej 4-palnikowej, powłok malarskich.

W piśmie z dnia 24 stycznia 2003r. powód zwrócił się do Zarządu (...) w L. o wymianę 5-ciu okien w zajmowanym przez niego lokalu. W odpowiedzi, Gmina L. przyjęła zadanie do realizacji i poinformowała, że średni czas oczekiwania wynosi ponad trzy lata. Po bezskutecznym upływie tego okresu powód sam dokonał wymiany stolarki okiennej na okna z profili PCV wraz z parapetami.

Od dnia 05 lutego 2011r. powód nie mieszka i nie korzysta z lokalu przy ulicy (...) w L..

Łączna wartość nakładów i ulepszeń poczynionych przez powoda w 1983r. i w latach 2008-2009 na lokal przy ulicy (...) w L. wynosi 67.820zł według stanu na dzień 05 lutego 2011r.

Dowód: - pismo powoda z dnia 24.02.2003r. w sprawie wymiany stolarki

okiennej, k. 221,

- pismo strony pozwanej z dnia 05.03.2003r., k. 222,

- umowa o wymianę stolarki okiennej oraz faktura VAT z dnia

25.02.2009r., k. 224-225,

- oświadczenie powoda k. 469,

- opinia biegłego – rzeczoznawcy majątkowego i budowlanego z dnia 30 kwietnia 2013r. wraz z operatami szacunkowymi k. 497-536,

- opinia uzupełniająca biegłego – rzeczoznawcy majątkowego i budowlanego z dnia 07 sierpnia 2013r. k. 613-617,

- zeznania biegłego – rzeczoznawcy majątkowego i budowlanego k. 637v.

Wyrokiem z dnia 09 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w Legnicy zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 30.800zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...) w L. w 1983r. oraz nakładów poczynionych na przełomie 2008-2009 w zakresie wymiany stolarki okiennej wraz z parapetami, których konieczność zaakceptowała strona pozwana, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 09 lutego 2012r. W sierpniu 2012r. strona pozwana wypłaciła powodowi kwotę 30.800zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na lokal, prawomocnie zasądzonych wyrokiem Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 09 lutego 2012r.

Dowód: - wyrok Sądu Okręgowego w Legnicy z dnia 09 lutego 2012r. k. 371,

- oświadczenie powoda k. 469.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powód na rozprawie w dniu 18 grudnia 2012r. sprecyzował ostatecznie żądanie, podając, iż domaga się od strony pozwanej zwrotu wszystkich nakładów poniesionych na lokal przy ulicy (...) w L., których wartość ocenił na kwotę 100.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2010r.

Jak wskazano wyżej, wyrokiem z dnia 09 lutego 2012r. Sąd Okręgowy w Legnicy, na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005r., nr 31, poz. 266 ze zm.), prawomocnie zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 30.800zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na lokal przy ul. (...) w L. w 1983r. oraz nakładów poczynionych na przełomie 2008-2009 w zakresie wymiany stolarki okiennej wraz z parapetami, których konieczność zaakceptowała strona pozwana wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania. Wobec powyższego, rozstrzygnięcia wymagało, czy roszczenie powoda jest uzasadnione w wysokości przekraczającej zasądzoną już kwotę 30.800zł.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd, stosując się do zaleceń Sądu Apelacyjnego, dopuścił dowód z opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego i budowlanego na okoliczność wartości dokonanych przez powoda nakładów na lokal przy ulicy (...) w L., ich rodzaju, wartości oraz różnicy wartości lokalu przed ich dokonaniem i obecnie, według stanu na dzień 05 lutego 2011r. Od tego dnia bowiem powód nie mieszka już w przedmiotowym lokalu, nie korzysta z niego i nie czyni nań żadnych nakładów.

Stosownie do wyliczeń biegłego rzeczoznawcy majątkowego i budowlanego, S. K., przedstawionych w opinii zasadniczej z dnia 30 kwietnia 2013r., łączna wartość wszystkich poniesionych przez powoda nakładów i ulepszeń, według stanu na dzień 05 lutego 2011r. wynosi 67.820zł. Stosując metodę wyceny według zasad rynkowych, biegły porównał wartość spornego lokalu przed oraz po dokonaniu nakładów przez powoda J. L.. I tak, według opinii, wartość lokalu przed dokonaniem nakładów przez powoda wyniosła 61.267zł. Obecną wartość lokalu biegły ustalił na kwotę 129.087zł. Tym samym, różnica wartości lokalu przed ich dokonaniem i obecnie wynosi 67.820zł.

W ocenie Sądu, opinia została, sporządzona rzetelnie, po dogłębnej analizie dokumentów zgromadzonych w aktach. Opinia jest spójna, a wyciągnięte wnioski zostały logicznie uzasadnione. Biegły w sposób dokładny i precyzyjny

przedstawił sposób dokonanych przez siebie wyliczeń jak również przekonująco uzasadnił wybór metody wyceny. W ocenie Sądu, wyliczenia biegłego K. są bardziej miarodajne niż ustalenia biegłej E. S. zawarte w opiniach z dnia 10 lutego i 06 września 2011r. W pierwszej kolejności zauważyć należy, że opinia z dnia 10 lutego 2011r. nie obejmuje wyceny nakładów poczynionych na lokal w 1983r. innych niż prace adaptacyjne. Z kolei w opinii uzupełniającej biegła uwzględniła tylko te nakłady poczynione w 2008r., na które wyraziła zgodę strona pozwana, tj. nakłady w zakresie wymiany stolarki okiennej wraz z parapetami. Biegła, na co sama wskazywała na rozprawie w dniu 06 września 2013r. (k. 636v.-637), nie uwzględniła natomiast nakładów dokonanych przez powoda bez zgody wynajmującego. W tym zatem zakresie pełniejsza jest wycena dokonana przez biegłego K., bowiem odzwierciedla ona wartość wszystkich nakładów i ulepszeń poczynionych przez powoda na dzień zdania lokalu.

Niezależnie od powyższego, zauważyć należy, iż przyjęta przez biegłego S. K. w opinii z dnia 30 kwietnia 2013r., w zakresie ustalenia wartości nakładów metoda rynkowa, daje bardziej wiarygodne wyniki niż zastosowana przez biegłą S. metoda ustalania wartości nakładów według zasad kosztowych. W przypadku metody rynkowej, wartość nakładów równa się kwocie o jaką na skutek tych nakładów uległa zwiększeniu wartość nieruchomości. Metoda ta uwzględnia różnice wynikające z tego, iż w budynku, w którym znajduje się lokal podlegający wycenie znajdują się elementy wpływające na wartość lokalu mieszkalnego, które, ze względu na stopień zużycia, wymagają ponownych nakładów, jak również elementy, których zużycie będzie wynosić kilka lub kilkanaście procent. Przy metodzie kosztowej natomiast, wycena lokalu i nakładów da rzeczywiste wyniki, jeżeli będzie się ona opierać na danych z krótkiego okresu czasu, np. z jednego roku. Brak jest bowiem wiarygodnej metodologii pozwalającej na porównanie nakładów poniesionych – jak w rozpoznawanej sprawie – w znacznie oddalonych od siebie odstępach czasu. Natomiast sumowanie poniesionych na dany lokal wydatków da wyniki nierealne.

Sąd nie uwzględnił zarzutów strony pozwanej podniesionych pod adresem ww. opinii w piśmie z dnia 29 maja 2013r. (k. 560-562). Zdaniem strony pozwanej, założenia poczynione przez biegłego są nieprawidłowe, bowiem celem opinii miała być wycena wartości dokonanych przez powoda J. L. nakładów na sporny lokal, natomiast biegły dokonał także wyceny nakładów właściciela lokalu, tj. Gminy L., wskazując, iż sumaryczna wartość nakładów poczynionych przez strony tworzy wartość spornego lokalu mieszkalnego. Ponadto, w ocenie strony pozwanej, biegły zastosował nieprawidłową metodę wyceny nakładów, co doprowadziło do uzyskania przez powoda nieuzasadnionych korzyści finansowych. Zdaniem strony pozwanej, winna zostać zastosowana metoda kosztowa, jak w poprzednio wydanych opiniach. Strona pozwana zarzuciła także brak rzeczowego odniesienia się przez biegłego do ustaleń poprzednio wydanych opinii w sprawie.

Zarzuty powyższe są nieuzasadnione. Sąd w całości podziela argumentację wyrażoną w opinii uzupełniającej z dnia 07 sierpnia 2013r. (k. 613-617), w której biegły S. K. szczegółowo odniósł się do zastrzeżeń strony pozwanej. Przede wszystkim zauważyć należy, iż celem opinii z dnia 30 kwietnia 2013r. miała być wycena nakładów poczynionych przez powoda J. L. na sporny lokal jak również różnica wartości lokalu przed i po ich dokonaniu. Sąd pozostawił biegłemu wybór metody wyceny, stąd też nieuzasadnione jest twierdzenie strony pozwanej, iż zastosowanie przez niego metody rynkowej było dowolne i niezgodne ze zleceniem Sądu. Biegły przekonująco uzasadnił wybór przyjętych zasad wyceny, wskazując, iż metoda rynkowa jest najbardziej miarodajna, w sytuacji gdy poszczególne nakłady zostały poniesione w znacznych odstępach czasowych. Subiektywne przekonanie strony pozwanej, że uzasadnione jest zastosowanie metody kosztowej, nie podważa prawidłowości wyliczeń przedstawionych w opinii zasadniczej z dnia 30 kwietnia 2013r. Odnosząc się do dalszych zarzutów strony pozwanej, zwrócić należy uwagę, iż podana przez biegłego cena 1m² przedmiotowego lokalu to 2.604zł (k. 522). Natomiast kwota 3.600zł odnosi się do udziału lokalu w wartości gruntu a nie do ceny za 1m². Wreszcie, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, biegły odniósł się do poprzednio wydanych opinii przez biegłą S., wskazując, że metoda kosztowa daje miarodajne wyniki w sytuacji gdy opiera się na danych z krótkiego okresu czasu. W sytuacji natomiast gdy konieczne jest porównanie wartości nakładów, poniesionych w dłuższych odstępach czasu (np. 15 lat jak w niniejszej sprawie), wyliczenia oparte na tej metodzie będą nierealne.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd, na podstawie opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego i budowlanego K. sporządzonej dnia 30 kwietnia 2013r. oraz opinii uzupełniającej z dnia 07 sierpnia 2013r., ustalił, że wartość wszystkich poniesionych przez powoda nakładów i ulepszeń na lokal przy ulicy (...) w L. wyniosła łącznie

67.820zł. Jest to cena rynkowa netto. Jak bowiem podał biegły S. K. na rozprawie w dniu 08 września 2013r., budynek, w którym znajduje się wyceniany lokal jest stary i ewentualna sprzedaż nie będzie obciążona podatkiem VAT (k. 637v.).

W ocenie Sądu, powodowi należy się także zwrot wartości dokonanych przez niego ulepszeń w lokalu przy ulicy (...) w L., tj. wymiany podłóg, okładzin ścian z płytek glazurowanych w łazience i kuchni, urządzeń sanitarnych w łazience i kuchni, pieca gazowego wody przepływowej, częściowo instalacji wodno – kanalizacyjnej, kuchni gazowej 4-palnikowej, powłok malarskich. Zgodnie bowiem 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. Zauważyć należy, że wartość ulepszeń ustala się według cen rynkowych bez względu na to, czy dokonano ich za zgodą czy bez zgody wynajmującego. Art. 676 k.c. wyłącza stosowanie do zwrotu nakładów dokonanych przez najemcę przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. H. Ciepła [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, tom. 2, Warszawa 2009r., str. 368-369).

Z uwagi zatem na fakt, że strona pozwana nie żądała przywrócenia stanu poprzedniego, a zatrzymała ulepszenia dokonane przez powoda, powodowi należy się zwrot nakładów w wysokości odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

Mając zatem na uwadze, iż wyrokiem tut. Sądu z dnia 09 lutego 2012r. prawomocnie zasądzono na rzecz powoda kwotę 30.800zł, tytułem zwrotu nakładów na lokal przy ulicy (...) w L., którą to kwotę powód otrzymał od strony pozwanej w sierpniu 2012r., Sąd, pod odjęciem ww. kwoty od kwoty 67.820zł, stanowiącej łączną wartość poczynionych przez powoda nakładów i ulepszeń zasądził od strony pozwanej Gminy L. – Zarządu (...) w L. na rzecz powoda J. L. dalszą kwotę 37.020zł tytułem zwrotu ulepszeń z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2010r. do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe od kwoty 30.800zł od dnia 13 grudnia 2010r. do dnia 08 lutego 2012r.

Orzekając o odsetkach, Sąd oparł się na art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym, 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.

Mając natomiast na uwadze, iż powód – mimo iż jego roszczenie stało się wcześniej wymagalne - nie wnosił o zasądzenie odsetek od wcześniejszej daty (k. 469), Sąd, związany żądaniem, zasądził odsetki ustawowe zarówno od kwoty 37.020zł jak i wcześniej zasądzonej 30.800zł, zgodnie z żądaniem powoda od dnia 13 grudnia 2010r., tj. od daty wydania wyroku zaocznego przez Sąd Okręgowy w Legnicy. Żądanie powoda należało uznać za uzasadnione. Co najmniej bowiem w tej dacie strona pozwana powzięła wiadomość o jego roszczeniu. Odsetki od kwoty 30.800zł zostały zasądzone do dnia 08 lutego 2012r., tj. do dnia określonego w wyroku uwzględniającym żądanie powoda co do wskazanej kwoty, w którym zasądzono odsetki od dnia 09 lutego 2012r.

Z uwagi na to, iż powód domagał się zwrotu nakładów w łącznej wartości 100.000zł, a wartość poniesionych przez niego nakładów i ulepszeń została wyceniona w opinii z dnia 30 kwietnia 2013r. na kwotę 67.820zł, Sąd dalej idące powództwo oddalił.

Wobec cofnięcia przez powoda żądania w części dotyczącej zwrotu kwoty 1.872zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku (k. 638), Sąd, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., umorzył postępowanie we wskazanym zakresie.

Z uwagi na charakter żądania powoda, jak również ze względu na skomplikowany charakter sprawy, uzasadniający subiektywne przekonanie powoda o zasadności dochodzonego roszczenia oraz długi okres trwania niniejszego postępowania, Sąd na podstawie art. 102 k.p.c., nie obciążył powoda kosztami wywołanymi sprzeciwem od wyroku zaocznego, orzekając, że koszty te ponosi strona pozwana, jak również nie obciążył go opłatą od oddalonego powództwa. Opłata od pozwu w niniejszej sprawie wynosi 5.000zł. Mając na uwadze, że powód wpłacił z tego tytułu kwotę 500zł oraz że wygrał sprawę w 68%, podczas gdy strona pozwana w 32%, powód byłby zobowiązany do zapłaty jeszcze 1.100zł. Strona pozwana natomiast jest zobowiązana do zapłaty – tytułem brakującej opłaty od pozwu – kwoty 3.400zł i taką też kwotę Sąd, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o

kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010.90.594 j.t.), zgodnie z którym, kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, zasądził od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa w punkcie VI sentencji wyroku. Koszty, które z tego tytułu winien ponieść powód zostały natomiast zaliczone na rachunek Skarbu Państwa.

W punkcie VI wyroku Sąd, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010.90.594 j.t.), zasądził od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4.947,30zł tytułem zwrotu wydatków. Zauważyć należy, iż poniesione w toku postępowania wydatki z tytułu opinii biegłych wyniosły łącznie 11.397,25zł. Powód, który wygrał sprawę w 68% byłby zatem obowiązany do uiszczenia kwoty 3.647,12zł, natomiast strona pozwana – 7.750,13zł. Mając na uwadze, że strona pozwana, tytułem zaliczki na opinię biegłego, uiściła już kwotę 1.449,95zł, do zapłaty pozostała kwota 4.947,30zł, którą Sąd zasądził od strony pozwanej jak w pkt VI sentencji wyroku.

Orzekając o kosztach zastępstwa procesowego, Sąd, z uwagi na dotychczasowy przebieg postępowania i nakład pracy pełnomocnika strony pozwanej, uznał, iż nie ma podstaw do przyznania pełnomocnikowi wynagrodzenia w wysokości dwukrotnej stawki minimalnej. Mając na uwadze, iż stawka podstawowa w niniejszej sprawie wynosi 3.600zł, powoda, stosownie do stopnia wygranej, obciąża z tego tytułu kwota 1.152zł, natomiast stronę pozwaną – 2.448zł. Powód, tytułem zaliczki na biegłego, uiścił 5.000zł, podczas gdy, stosownie do wygranej, był zobowiązany do zapłaty 3.647,12zł. Powód nadpłacił zatem 1352,88zł. Różnica powyższej kwoty oraz 1.152zł, należnej stronie pozwanej z tytułu kosztów zastępstwa procesowego, wynosi 201,18zł. Wobec powyższego, Sąd w punkcie VII wyroku zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda ww. kwotę, tytułem zwrotu kosztów procesu.