

Sygn. akt I C 893/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR del. Ewa Rudkowska – Ząbczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 lutego 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **T. M.**

przeciwko **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.**

o **zapłatę**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda T. M. na rzecz strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 3 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygnatura akt I C 893/13

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 20 czerwca 2013 r. powód T. M. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwoty 150 000,00 zł wraz z odsetkami licznymi od dnia 20 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenia od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego przez adwokata i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego żądania powód podniósł, że w zasobach pozwanej Spółdzielni znajduje się zabudowana nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) o powierzchni 114 m², posadowiona na działce nr (...), obręb N., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...). Na nieruchomości tej inwestor A. G. wznosił murowany budynek, pawilon wolnostojący, który Urząd Miejski W. w dniu 29 stycznia 1990 r. dopuścił do użytkowania. W dniu 27 listopada 2008 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego powód nabył powyższy budynek od S. G. i A. G. za cenę 85 000,00 zł. Powód podniósł, że od momentu nabycia przez niego pawilonu wolnostojącego łączyła go ze stroną pozwaną umowa dzierżawy gruntu, który to stosunek ustał w dniu 14 czerwca 2012 r. Od 15 czerwca 2012 r. powód nadal bezumownie korzysta z gruntu pozwanej Spółdzielni i uiszcza z tego tytułu stosowne odszkodowanie. Powód wskazał także, że w dniu 7 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej wydał nieprawomocny jeszcze wyrok, którym nakazał powodowi opróżnienie, opuszczenie i wydanie pozwanej Spółdzielni gruntu objętego umową dzierżawy. Z powyższych względów powód wskazał, że pawilon wolnostojący stanowi część składową nieruchomości gruntowej strony pozwanej, a zatem budynek, jaki powód nabył od S. G. i A. G. stanowi nabycie nakładów na cudzej rzeczy. Tym samym powód domaga się zwrotu nakładów w postaci murowanego budynku o powierzchni faktycznej 105 m² nabytego przez powoda wraz z wartością nakładów poczynionych przez powoda na pawilon handlowy, które doprowadziły do wzrostu jego wartości rynkowej. Powód podniósł, że po zakupie pawilonu handlowego w okresie od 1 stycznia 2009 r. do 6 lipca 2009 r. przeprowadził remont pawilonu, na który wydał 29

999,36 zł na zakup projektów, opinii, materiałów budowlanych i wyposażenia, 835,20 zł na materiały dodatkowe wymagane do wykonania usług, głównie zakup butli gazowych, 28 244,00 zł wartości wykonanych prac remontowych. Zdaniem powoda nakłady poczynione przez niego na pawilon po jego zakupie doprowadziły do wzrostu wartości rynkowej budynku, tym samym całej nieruchomości pozwanego.

W odpowiedzi na pozew wniesionej w dniu 22 października 2013 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7200,00 zł.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska strona pozwana podniosła, że w dniu 12 grudnia 2008 r. zawarła z powodem umowę dzierżawy, na mocy której oddała powodowi w dzierżawę na czas nieokreślony teren powierzchni 114 m² położony we W. przy ul. (...), oznaczony geodezyjnie jako działka nr (...) obręb N.. Strony zgodnie ustaliły, że powód będzie wykorzystywał teren na posadowienie kiosku, w którym będzie prowadził sprzedaż detaliczną sprzętu sportowego, artykułów używanych prowadzoną w wyspecjalizowanych sklepach, wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Ze względu na samowolną zmianę rodzaju prowadzonej działalności przez powoda na dzierżawionym terenie umowa dzierżawy została rozwiązana, a wobec dalszego zajmowania gruntu bez tytułu prawnego przez powoda strona pozwana wystąpiła o jego eksmisję. Prawomocnym wyrokiem z dnia 7 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, z uwagi na skuteczne wypowiedzenie powodowi umowy dzierżawy, nakazał powodowi, aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał stronie pozwanej teren położony przy ul. (...) we W., o powierzchni 114 m², działka nr (...), obręb N..

Strona pozwana zaprzeczyła, aby poprzedni dzierżawca spornego terenu wznosił na nieruchomości gruntowej strony pozwanej murowany budynek. Jak bowiem wynika z dokumentów, lokalizacja pawilonu od 1981 r. miała charakter tymczasowy i była przedłużana na kolejne lata, a następujący po sobie dzierżawcy przekazywali sobie umownie istniejący na gruncie pawilon, nie związany trwale z gruntem. Strona pozwana podkreśliła, że każdorazowo przedmiotem dzierżawy był wyłącznie grunt, a nie pawilon, a więc każdorazowy dzierżawca ponosił ryzyko związane z brakiem możliwości wykorzystywania pawilonu przez okres dłuższy niż pozwolenie na lokalizację, czy czas trwania umowy dzierżawy terenu, na którym został zlokalizowany, nawet w przypadku niezamortyzowania podniesionych na ten cel nakładów. Przy przyjęciu natomiast, że pawilon jest trwale z gruntem związany, to ewentualne roszczenie o zwrot nakładów mogło przysługiwać wyłącznie S. B. i J. K., którzy pawilon ten posadowili na nieruchomości strony pozwanej. Strona pozwana podniosła także, że w umowie dzierżawy zawartej z powodem nie przyjęła na siebie zobowiązania dotyczącego ewentualnych rozliczeń z powodem z tytułu posadowienia na dzierżawionym gruncie pawilonu, stanowiącego własność powoda, ani ewentualnych nakładów na ten pawilon poniesionych.

Strona pozwana podniosła także, że powód nie wykazał nakładów na kwotę dochodzoną pozwem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem, a uprzednio użytkownikiem wieczystym, nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), obejmującej działki gruntu nr (...), obręb (...) N., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W..

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 9-14)

W dniu 27 listopada 2008 r. małżonkowie S. G. i A. G. sprzedali powodowi „nieruchomość budynkową” składającą się z pawilonu handlowego o powierzchni faktycznej 105 m², położonego przy ul. (...), posadowionego na działce nr (...), będącej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), z której to działki gruntu powierzchnia 114 m² była faktycznie dzierżawiona.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 27 listopada 2008 r., zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem D. G. w Kancelarii Notarialnej we W., Rep. A nr (...), k. 19-22)

Strony umowy sprzedaży ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 85 000,00 zł (§ 4 Umowy).

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 27 listopada 2008 r., zawarta w formie aktu notarialnego przed notariuszem D. G.w Kancelarii Notarialnej we W., Rep. A nr (...), k. 19-22)

W dniu 12 grudnia 2008 r. powód zawarł ze stroną pozwaną umowę dzierżawy, na mocy której strona pozwana oddała powodowi w dzierżawę na czas nieokreślony teren powierzchni 114 m² położony we W. przy ul. (...), oznaczony geodezyjnie jako działka nr (...) obręb N.. Szczegółowy stan terenu w dniu przekazania określony miał być w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do Umowy. W protokole tym strony określiły, że przedmiotem przekazania powodowi przez stronę pozwaną jest teren przy ul. (...) o powierzchni 114 m², na którym posadowiony jest kiosk z przeznaczeniem na sprzedaż detaliczną sprzętu sportowego, artykułów używanych prowadzoną w wyspecjalizowanych sklepach, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz dzierżawionymi.

(dowód: umowa dzierżawy nr (...) z dnia 12 grudnia 2008 r., k. 203-207; aneks nr (...) z dnia 6 marca 2009 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 208; aneks nr (...) z dnia 14 czerwca 2010 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 209; aneks nr (...) z dnia 26 stycznia 2011 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 210; protokół zdawczo – odbiorczy z 12 grudnia 2008 r., k. 211)

Strony zgodnie ustaliły, że powód będzie wykorzystywał teren na posadowienie kiosku, w którym będzie prowadził sprzedaż detaliczną sprzętu sportowego, artykułów używanych prowadzoną w wyspecjalizowanych sklepach, wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi oraz dzierżawionymi. Zmiana przez powoda sposobu wykorzystywania przedmiotu dzierżawy, jak i prowadzonej branży i rodzaju obiektu wymagała pisemnej zgody strony pozwanej, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia oraz bez prawa do odszkodowania.

(dowód: umowa dzierżawy nr (...) z dnia 12 grudnia 2008 r., k. 203-207; aneks nr (...) z dnia 6 marca 2009 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 208; aneks nr (...) z dnia 14 czerwca 2010 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 209; aneks nr (...) z dnia 26 stycznia 2011 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 210)

W umowie dzierżawy strony ustaliły, że powód będzie zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie opisanym w protokole przekazania, stanowiącym załącznik do umowy. Zobowiązanie to ciążyło na powodzie bez względu na tryb i sposób rozwiązania umowy lub zakończenia okresu jej obowiązywania. Wszelkie zmiany i uzupełnienia przedmiotu dzierżawy dokonane przez powoda na warunkach umowy dzierżawy mogły być swobodnie uznane przez stronę pozwaną za takie które podnoszą lub obniżają wartość użytkową przedmiotu dzierżawy. W przypadku stwierdzenia przez stronę pozwaną obniżenia wartości użytkowej przedmiotu dzierżawy choćby przez dokonanie przez powoda zmian, zniszczeń lub zaniedbań, strona pozwana mogła zwolnić powoda z obowiązku przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu opisanego w protokole przekazania poprzez zapłatę stronie pozwanej, przed dniem, w którym według umowy winien nastąpić zwrot przedmiotu dzierżawy, stosownego odszkodowania, w wysokości ustalonej przez strony, na podstawie wykonanego przez powoda i zweryfikowanego przez stronę pozwaną kosztorysu. Jeżeli natomiast strona pozwana uznałaby, że nastąpiło podniesienie wartości użytkowej przedmiotu dzierżawy, mogła ona zwolnić powoda z obowiązku przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu opisanego w protokole przekazania, jednakże bez zwrotu powodowi poczynionych nakładów (§ 11 Umowy).

(dowód: umowa dzierżawy nr (...) z dnia 12 grudnia 2008 r., k. 203-207; aneks nr (...) z dnia 6 marca 2009 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 208; aneks nr (...) z dnia 14 czerwca 2010 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 209; aneks nr (...) z dnia 26 stycznia 2011 r. do umowy dzierżawy nr (...) z 12 grudnia 2008 r., k. 210)

Pawilon na wydzierżawionym przez stronę pozwaną terenie przy ul. (...) we W. został zbudowany jeszcze w latach osiemdziesiątych XX w. przez S. B. i J. K.. Urząd Dzielnicy W., pozytywnie opiniując możliwość lokalizacji powyższego pawilonu na spornej nieruchomości, zastrzegł jednocześnie, że jego lokalizacja ma charakter tymczasowy,

tj. do czasu realizacji inwestycji o powyższym profilu, nie dłużej jednak niż na okres 10 lat, tj. do 31 grudnia 1991 r. Ostatecznie termin lokalizacji pawilonu handlowego został określony do dnia 31 grudnia 1989 r., a następnie przedłużony do 31 grudnia 1994 r. i 31 grudnia 1997 r.

(dowód: opinia (...) Dzielnicy W. z dnia 29 grudnia 1981 r., k. 212; pismo z dnia 20 listopada 1985 r., k. 217; pismo z dnia 30 października 1989 r., k. 218; pismo Urzędu Miejskiego we W. z dnia 24 stycznia 1990 r., k. 219; pismo Urzędu Miejskiego we W. z dnia 7 listopada 1994 r., k. 224)

Od 17 października 1984 r. S. B. i J. K. byli dzierżawcami od strony pozwanej terenu o powierzchni 160,74 m², położonego na spornej nieruchomości. Zobowiązali się oni względem strony pozwanej do wystawienia na dzierżawionym terenie pawilonu handlowego, niezwiązanego trwale z gruntem, według projektu zatwierdzonego przez stronę pozwaną (§ 2 Umowy). W umowie dzierżawy, zawartej na okres dziesięciu lat, strony zgodnie ustaliły także, że po upływie 10 lat od zawarcia umowy, dzierżawcom nie będzie służyło odszkodowanie za niezamortyzowane nakłady, których wysokość miała być obliczona na podstawie zatwierdzonego kosztorysu według cen obowiązujących w dacie zawarcia umowy (§ 10 Umowy).

(dowód: umowa dzierżawy z dnia 17 października 1984 r., k. 213-214)

Dzierżawcy S. B. i J. K. umową z dnia 10 grudnia 1984 r. sprzedali D. N. wszystkie swoje prawa do wybudowanego na dzierżawionym terenie pawilonu – kiosku handlowego – częściowo murowanego, częściowo przeszklonego. Zawierając umowę sprzedaży dzierżawcy wskazywali na te postanowienia umowy dzierżawy, zgodnie z którymi nie służyło im odszkodowanie za niezamortyzowane nakłady.

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 10 grudnia 1984 r., zawarta przed notariuszem L. O.w Państwowym Biurze Notarialnym we W., Rep. A nr (...), k. 215-216)

Decyzją z dnia 30 maja 1988 r. stronie pozwanej zostało udzielone pozwolenie na budowę inwestycji obejmującej dobudowę do istniejącego pawilonu na działce położonej przy ul. (...) we W. Zakładu Usług (...). Wykonawcą powyższej inwestycji był A. G..

(dowód: decyzja nr (...)z 30 maja 1988 r., k. 210; zaświadczenie nr (...) o oddaniu do użytku obiektu budowlanego z dnia 29 stycznia 1990 r., k. 211)

Umową z dnia 8 kwietnia 1993 r. D. N. sprzedała A. G. swój udział 1/2 części we współwłasności pawilonu handlowego o powierzchni użytkowej 60 m², usytuowanego na gruncie wydzierżawionym od strony pozwanej przy ul. (...). Pozostały udział 1/2 części we współwłasności pawilonu handlowego o powierzchni użytkowej 35 m² A. G. nabył 1 marca 1996 r. od E. D..

(dowód: umowa sprzedaży z dnia 8 kwietnia 1993 r., zawarta przed notariuszem D. P.w Kancelarii Notarialnej we W., Rep. A nr (...), k. 222; umowa kupna – sprzedaży z dnia 1 marca 1996 r., k. 225)

Wyrokiem z dnia 7 marca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, z uwagi na skuteczne wypowiedzenie powodowi umowy dzierżawy, nakazał powodowi, aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi opróżnił, opuścił i wydał stronie pozwanej teren położony przy ul. (...) we W., o powierzchni 114 m², działka nr (...), obręb N..

(dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 7 marca 2013 r., sygnatura akt IV GC 140/12, k. 24-26)

Od 15 czerwca 2012 r. powód nadal bezumownie korzysta z gruntu pozwanej Spółdzielni i uiszcza z tego tytułu stosowne odszkodowanie.

(okolicość bezsporna)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych wynika, że świadczenie strony pozwanej, którego spełnienia powód dochodzi w niniejszym postępowaniu, stanowiło zwrot nakładów poczynionych przez niego na nieruchomości położoną we W. przy ul. (...). Zgodnie z art. 226 § 1 zd. 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednocześnie zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również 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.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy decydujące znaczenie ma zatem ustalenie stosunku prawnego, na podstawie którego powód korzystał z nieruchomości strony pozwanej i w ramach którego poczynił, jak twierdził, na tej nieruchomości nakłady. Należy bowiem zauważyć, że nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia, rzeczowego czy obligacyjnego, muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/0, OSNC 2007/3/38).

W świetle materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu Sąd uznał, że stosunkiem prawnym, na mocy którego powód korzystał z nieruchomości strony pozwanej, był stosunek najmu, wbrew nazwie umowy nr (...) z 12 grudnia 2008 r. we W., którą strony oznaczyły jako dzierżawa. Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków. W doktrynie podnosi się, że przedmiotem dzierżawy może być zatem tylko rzecz przynosząca ze swej natury lub przeznaczenia pożytki albowiem, w odróżnieniu od stosunku najmu, do essentialia negotii umowy dzierżawy należy nie tylko korzystanie z rzeczy, ale także pobieranie z niej pożytków. W niniejszej sprawie strony w Umowie określiły, że strona pozwana oddaje powodowi w dzierżawę, a powód przyjmuje jedynie do używania część nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) (§ 2 ust. 1 Umowy). Także z dalszych postanowień Umowy nie wynika, aby powód mógł ze spornej nieruchomości pobierać pożytki. Strony uzgodniły bowiem, że powód będzie wykorzystywał oddany mu do używania teren na posadowienie kiosku, w którym będzie prowadził określoną działalność gospodarczą. Skoro tak, to należało uznać, że w ramach realizacji powyższej Umowy powód nie był uprawniony do pobierania np. pożytków naturalnych rzeczy w postaci nieruchomości, a jedynie do korzystania z niej. Jednocześnie fakt uzyskiwania przychodów w związku ze sprzedażą lub usługami świadczonymi w kiosku prowadzonym przez powoda nie powinien być traktowany jako pobieranie pożytków cywilnych rzeczy (nieruchomości), ponieważ to nie nieruchomość stanowiła przedmiot stosunku prawnego z klientami kiosku. Nie można zatem uznać, że nieruchomość przynosiła pożytki cywilne w postaci dochodów wynikających ze stosunku prawnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 476/06, niepubl.; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 244/12, niepubl.).

Ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie nie dają także podstaw do uznania, aby przedmiotem Umowy z dnia 12 grudnia 2008 r. było przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. Takim wnioskom sprzeciwia się przede wszystkim sama treść Umowy, z której nie wynika, aby strona pozwana oddawała powodowi do dyspozycji zorganizowany zespół składników niematerialnych i materialnych już gotowy do prowadzenia działalności

gospodarczej. Nawet gdyby jednak tak było, to należy zauważyć, że umowa taka byłaby nieważna z uwagi na niezachowanie formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi (art. 73 § 1 k.c. w zw. z art. 75¹ k.c.).

Mając powyższe na uwadze Sąd uznał, że stosunkiem prawnym wynikającym z łączącej strony Umowy z dnia 12 grudnia 2008 r., jest stosunek najmu Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się bowiem oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Korzystając z nieruchomości strony pozwanej jak najemca, powód był zatem posiadaczem zależnym (art. 336 k.c.), co oznacza, że ocena jego roszczeń o zwrot nakładów na rzecz powinna być dokonana z uwzględnieniem przepisów regulujących stosunek najmu, a dopiero w braku takowych – przy odpowiednim zastosowaniu przepisów dotyczących roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi (art. 230 k.c.).

Stosunek najmu istniejący między stronami w pierwszej kolejności regulowały postanowienia łączącej strony umowy nr (...) z 12 grudnia 2008 r. Kwestię rozliczenia ewentualnych nakładów poczynionych przez powoda na przedmiot najmu strony określiły jedynie w § 11 Umowy, wyłączając możliwość ich zwrotu przez stronę pozwaną także w sytuacji, gdyby na skutek ich poczynienia nastąpiło podniesienie wartości użytkowej przedmiotu najmu (§ 11 ust. 3 i 4).

Powyższa regulacja wyłącza stosowanie przepisu art. 676 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej jej wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W związku z tym, że przepis art. 676 k.c. ma charakter dyspozytywny, nie znajdzie on zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem strony umowy najmu odmiennie określiły w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. Niezależnie od powyższego należy podnieść, że ulepszeniami rzeczy najętej w rozumieniu powołanego przepisu są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które zwiększają jej wartość lub użyteczność w chwili wydania rzeczy wynajmującemu. Skoro w sprawie powód przyznawał, że nie wydał zajmowanej części nieruchomości stronie pozwanej i nadal bezumownie korzysta z jej gruntu uiszczając z tego tytułu stosowne odszkodowanie, to jego ewentualne roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej wartości ulepszeń nie stało się jeszcze wymagalne.

Istnienie umownej regulacji stosunku prawnego łączącego strony w zakresie rozliczania nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości strony pozwanej, wyłącza także możliwość oceny roszczeń powoda przy odpowiednim zastosowaniu przepisów dotyczących roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi (art. 230 k.c.).

Mając powyższe na uwadze należało uznać, że brak było podstaw prawnych uzasadniających roszczenie powoda o zapłatę przez stronę pozwaną jakiegokolwiek kwoty tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez niego na najmowaną część nieruchomości.

Z powyższych względów Sąd oddalił wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. B., M. M., L. P., W. S. i P. G. oraz przesłuchania powoda na okoliczność zakresu prac remontowych wykonanych przez powoda w pawilonie handlowym przy ul. (...) we W., standardu przed i po zakupie pawilonu przez powoda oraz wysokości kosztów poniesionych z tego tytułu, a także wniosek o dopuszczenie dowodu faktur VAT objętych zestawieniem na k. 27 akt sprawy na okoliczność wysokości wydatków poniesionych przez powoda na prace remontowe w pawilonie handlowym położonym we W. przy ul. (...) oraz wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i budownictwa na okoliczność wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość położoną we W. przy ul. (...) oraz okoliczność wartości budynku w chwili obecnej.

Wobec wniosków dalej idących na marginesie jedynie należy podnieść, że przez nakłady, jakie mogłyby być przedmiotem rozliczenia między stronami, nie mogą być uznane koszty poniesione w związku z posadowieniem pawilonu handlowego na nieruchomości strony pozwanej przy ul. (...). Jak bowiem wynika z materiału dowodowego zebranego w niniejszym postępowaniu pawilon ten został wybudowany, a później rozbudowany jeszcze w latach osiemdziesiątych i dziewięćdziesiątych XX w. przez ówczesnych najemców nieruchomości strony pozwanej. Powyższe oznacza, że ewentualne roszczenia z tytułu zwrotu nakładów przysługiwały tym osobom, które nakłady te rzeczywiście

poczyniły, a powodowi tylko wówczas, gdyby na jego rzecz skutecznie przeniesiono wierzytelność z tego tytułu. Takich twierdzeń i dowodów powód jednak w niniejszej sprawie nie podniósł.

Za takowe nie mogą być w szczególności uznane twierdzenia powoda o nabyciu przez niego spornego pawilonu handlowego mocą umowy sprzedaży z dnia 27 listopada 2008 r. Jeżeli pawilon ten jest trwale z gruntem związany, to na podstawie art. 48 k.c. stanowi on część składową gruntu. Nie mógł być on zatem odrębnym przedmiotem własności i jako taki nie mógł być przedmiotem umowy sprzedaży. Skoro tak, to umowa sprzedaży dotknięta była nieważnością (art. 58 § 1 k.c.) i nie przenosiła własności tego obiektu na powoda. Jeżeli natomiast pawilon nie jest trwale z gruntem związany i jego własność jako ruchomości przeszła na powoda mocą powyższej umowy sprzedaży, to powód może pawilon usunąć z nieruchomości strony pozwanej i posadzić go w innym miejscu. Z całą pewnością z tego tytułu powodowi nie przysługują żadne roszczenia względem strony pozwanej.

Z powyższych względów Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia, czy budynek posadowiony nadziałce przy ul. (...) we W. jest trwale związany z gruntem. Jak już wyżej podniesiono ustalenie powyższej okoliczności nie zmienia bowiem oceny roszczeń powoda podnoszonych wobec strony pozwanej.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd oddalił także wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania strony pozwanej na okoliczność charakteru lokalizacji pawilonu na działce położonej we W. przy ul. (...) oraz treści stosunków prawnych łączących stronę pozwaną z użytkownikami tego pawilonu. W ocenie Sądu powyższe okoliczności zostały w sprawie dostatecznie wyjaśnione dokumentami przedłożonymi przez stronę pozwaną i dopuszczonymi przez Sąd jako dowody. Skoro tak, to nie zachodziła w sprawie przesłanka dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron, określona w art. 299 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

Podstawę orzeczenia o kosztach postępowania stanowił przepis art. 98 § 1 k.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. W związku z tym, że strona pozwana wygrała sprawę w całości Sąd obowiązkiem zwrotu kosztów obciążył w całości powoda. Zasądzona kwota 3617,00 zł stanowi koszty zastępstwa prawnego (§ 6 pkt 6 rozp. Min. Spr. z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu; t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.