

Sygn. akt XV C 718/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Gdańsku, XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Kołodziej

Protokolant: sekretarz sądowy Izabela Węsjora

Po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz powoda A. G. kwotę 150 000 zł (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) wraz z odsetkami od dnia 4 sierpnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

II. W pozostałej części powództwo oddala.

III. Znosi koszty zastępstwa procesowego między stronami

IV. Nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sąd Okręgowy w Gdańsku kwotę 9203,86 zł (dziewięć tysięcy dwieście trzy złote 86/100) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 sierpnia 2015 r. (data prezentaty) powód A. G. domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.:

1. kwoty 300.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 4 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty;
2. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych z uwzględnieniem 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż pozwany jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), na której powód wybudował ze środków własnych lokal użytkowy. W dniu 16 sierpnia 1989 r. powód uzyskał pozwolenie pozwanej na wydzierżawienie terenu pod budowę zakładu jubilersko-zegarmistrzowskiego. Zezwolenie wydano na czas nieokreślony. W zezwoleniu wskazano, iż umowa o najem zostanie sporządzona po zakończeniu budowy lokalu. Decyzją z dnia 19 września 1989 r. o zatwierdzeniu planu zagospodarowania przestrzennego działki budowlanej udzielono powodowi pozwolenia na budowę tymczasowego warsztatu na przedmiotowej nieruchomości pozwanego. W dniu 20 sierpnia 1992 r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 76,06 m². Zgodnie z § 1 umowy dzierżawca przeznaczy

wydzierżawiany teren na budowę warsztatu jubilersko-zegarmistrzowskiego z możliwością prowadzenia innej działalności handlowo-usługowej. Umowa zawarta została na czas określony od dnia 1 października 1992 r. do dnia 1 października 2002 r. z możliwością jej przedłużenia. Obiekt do użytkowania został przyjęty w dniu 10 stycznia 1994 r. Aneks nr (...) z dnia 14 marca 2000 r. zmieniono okres trwania umowy na czas nieokreślony oraz uzgodniono, iż rozwiązanie umowy może nastąpić za zgodą stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia pisemnie pod koniec miesiąca kalendarzowego.

We wzniesionym na wydzierżawionej nieruchomości lokalu użytkowym powód przez okres 20 lat prowadził działalność gospodarczą, od wielu lat zabiegał o wykup dzierżawionego gruntu. W dniu 30 kwietnia 2004 r. złożył wniosek o jego wykup, następnie pismem z dnia 2 maja 2006 r. powód zwrócił się do pozwanego o odpowiedź oraz o przygotowanie dokumentacji w sprawie wykupu ziemi pod pawilonem przy ul.(...). Pozwany nie ustosunkował się do powyższych pism. Pismem z dnia 7 września 2006 r. poinformowano powoda, iż możliwym jest zbycie gruntu na rzecz syna powoda J. G. z 95 % bonifikatą. W dniu 2 sierpnia 2014 r. miała miejsce eksmisja powoda, tym samym łącząca strony umowa uległa rozwiązaniu. Powód pismem z dnia 22 lipca 2015 r. wezwał pozwanego do zwrotu nakładów w łącznej kwocie 300.000 zł w związku z wybudowaniem ze środków własnych lokalu użytkowego na nieruchomości pozwanego zakreślając 7 dniowy termin zapłaty. Pismem z dnia 3 sierpnia 2015 r. pozwany poinformował, iż z jego dokumentacji nie wynika, aby powód wybudował lokal użytkowany ze środków własnych oraz odmówił zwrotu nakładów. W ocenie powoda stanowisko pozwanego świadczy o tym, iż zamierza zatrzymać ulepszenia i nie domaga się od powoda przywrócenia nieruchomości gruntowej do stanu sprzed ich dokonania. Powód domaga się kwoty 300.000 zł za lokal o pow. 76,06 m⁽²⁾ zakładając wartość jednego metra kwadratowego wybudowanego lokalu na kwotę 3.944 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenia na swoją rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż żądania pozwu są nieuzasadnione w całości.

W pierwszej kolejności pozwany podniósł, iż powód nie jest uprawniony do żądania zwrotu nakładów. Zgodnie z umową dzierżawy z dnia 20 sierpnia 1992 r. pozwany wydzierżawił powodowi grunt o powierzchni 76,06 m⁽²⁾ przy ul. (...), na którym miał zostać wybudowany warsztat jubilersko-zegarmistrzowski. Umowę zawarto na okres od dnia 1 października 1992 r. do dnia 1 października 2002 r. Wyrokiem z dnia 29 maja 2013 r. sygn. akt I C 1559/12 Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku nakazał powodowi, aby opuścił i wydał pozwanemu nieruchomość – działkę gruntu położoną w G. przy ul. (...) o pow. 0,0182 ha, objętą KW (...) wraz ze znajdującym się na niej pawilonem handlowym. W uzasadnieniu do wyroku Sąd stwierdził, iż aneks nr (...) z dnia 14 marca 2000 r. jest nieważny, gdyż został podpisany przez jednego członka pozwanego wbrew zasadom reprezentacji. Eksmisji dokonano w dniu 26 sierpnia 2014 r. Zgodnie z § 4 ust. 4 umowy dzierżawy z dnia 20 sierpnia 1992 r. w przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia umowy dzierżawy powodowi przysługiwało prawo pierwokupu budynku wg ceny rynkowej. Powód nie skorzystał z tego prawa. W ocenie pozwanego powód nie wykazał, iż to właśnie on poniósł nakłady na przedmiotową nieruchomość, jak również pozwany nie dysponuje potwierdzającymi ów fakt dokumentami. W ocenie pozwanego okoliczności tej nie wykazuje projekt architektoniczno-konstrukcyjny, gdzie wskazano, kto jest inwestorem, gdyż dokument ten został sporządzony przed wykonaniem robót, a informacje w nim na temat inwestora zamieszone pochodziły od powoda.

Powołując się na treść art. 677 k.c. pozwany z ostrożności procesowej wniósł zarzut przedawnienia.

W dalszej kolejności pozwany podniósł, iż żądana przez powoda kwota nakładów jest zawyżona – w ocenie pozwanego rachunkowa wartość nakładów na posadowienie pawilonu wynosi 98.000 zł (wartość rynkowa nieruchomości 251.000 zł pomniejszona o wartość gruntu w kwocie 153.000 zł. W rzeczywistości wartość ta jest mniejsza. Pozwany po opróżnieniu lokalu przez powoda wykonał na swój koszt szereg robót remontowo-budowlanych i porządkowych odnośnie pawilonu (wymiana 5 sztuk okien, 3 sztuk rolet, drzwi wejściowych, uprzątnięcie lokalu, montaż parapetów,

remont elewacji, zmiana koloru, pomalowanie cokołu budynku, prace kominiarskie) w wysokości 21.383,75 zł. Nakłady w formie prac remontowo - budowlanych oraz adaptacyjnych poniósł również nowy najemca K. B..

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 56,40 m² w miejsce podawanych przez powoda 76,06 m².

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem handlowo-usługowym o powierzchni użytkowej 56,40 m² położonej w G. przy ul. (...) stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,0182 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

okolicość bezsporna, odpis KW (...) -22 oraz 118-123

W roku 1989 powód A. G. uzyskał zgodę pozwanego na wydzierżawienie należącego do niego terenu pod budowę zakładu jubilersko-zegarmistrzowskiego.

W dniu 20 sierpnia 1992 r strony zawarły umowę w sprawie dzierżawy terenu pod budowę przez powoda zakładu zmienionej następnie aneksem nr (...) z dnia 14 marca 2000 r. Umowa zawarta została na okres od dnia 1 października 1992 r. do dnia 1 października 2002 r. (§ 4 ust 1 umowy). Na mocy porozumienia stron powód wziął od pozwanego w dzierżawę grunt o pow. 76,06 m² (§ 1 ust. 1 umowy) z przeznaczeniem pod budowę zakładu jubilersko-zegarmistrzowskiego z możliwością prowadzenia innej działalności gospodarczej (§ 1 ust. 2 umowy). Powód obowiązany był do uzyskania wszelkich niezbędnych formalności związanych z realizacją postanowień umowy w zakresie budowy obiektu. (§ 2 ust 1 umowy). Pozwany, w przypadku rozwiązania lub wypowiedzenia umowy zachowywał prawo pierwokupu budynku po cenie rynkowej (§ 4 ust. 4 umowy). Od dnia 14 marca 2000 r. powód uzyskał uprawnienie do oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do odpłatnego użytkowania, odsprzedaży lub poddzierżawy (ust. 1 aneksu nr (...) w zw. z § 3 umowy).

okolicość bezsporna, nadto: umowa dzierżawy, k. 25-26; aneks nr (...), k. 27; zgłoszenie użytkowania, k. 27; projekt, k. 32-34 oraz 36-53; postanowienie, k. 35; zeznania świadka J. G., k. 128-128v (czas 00:02:08 do 00:15:11); przesłuchanie powoda A. G., 135-136v

Powód jest osoba zaliczaną do I grupy inwalidzkiej z tytułu ogólnego stanu zdrowia spowodowanego stanem narządu ruchu. Schorzenia czynią powoda zależnym pod względem fizycznym od opieki osób drugih. Na dzierżawionej od pozwanego nieruchomości gruntowej przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,0182 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) powód A. G. wybudował z pomocą rodziny ze środków własnych budynek handlowo-usługowy o powierzchni użytkowej 56,40 m². Powód otrzymywał pomoc od rodziców, dziadków oraz innych krewnych (wujek, ciotka) w postaci darowizn kwot pieniężnych a także pomocy fizycznej przy budowie pawilonu. Rodzina powoda miała świadomość, iż wybudowanie pawilonu i wynajmowanie go osobom trzecim jest jedyną możliwością uzyskiwania dochodu przez powoda, poza przysługującą mu z powodu niepełnosprawności rentą.

dowód: zeznania świadka J. G., k. 128-128v (czas 00:02:08 do 00:15:11); przesłuchanie powoda A. G., 135-136v, orzeczenie o niepełnosprawności z dnia 10.10.1996 r. k. 12- 13,

W wybudowanym budynku powód prowadził działalność gospodarczą w postaci sklepu spożywczo-monopolowego, a następnie budynek wydzierżawił osobie trzeciej, utrzymując się z otrzymywanego czynszu oraz renty socjalnej.

dowód: przesłuchanie powoda A. G., 135-136v

Wyrokiem z dnia 29 maja 2013 r. Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie I C 1559/12 nakazał powodowi opuszczenie i wydanie przedmiotowej nieruchomości wraz ze znajdującym się na niej budynkiem.

Dowód: wyrok wraz klauzulą wykonalności k. 82-83

W dniu 26 sierpnia 2014 r. Komornik Sądowy M. J. przeprowadził z przedmiotowej nieruchomości eksmisję zajmujących ją wówczas dzierżawców na podstawie zawartej z powodem umowy dzierżawy.

okoliczność bezsporna, nadto protokół z czynności Komornika Sądowego, k. 28-29v

Na należącą do pozwanego nieruchomość gruntową przy ul. (...) stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,0182 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) powód A. G. poniósł do dnia 26 sierpnia 2014 r. nakłady, których wartość rynkowa wynosi 150.000 zł.

dowód: zeznania świadka J. G., k. 128-128v (czas 00:02:08 do 00:15:11); opinia sądowa biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. W. (1), k. 148-162; opinia sądowa pisemna uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. W. (1), k. 203-204; opinia sądowa ustna uzupełniająca biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. W. (1), k. 204v-205 (czas 00:19:49 do 00:46:37); przesłuchanie powoda A. G., 135-136v

Pismem z dnia 22 lipca 2015 r. powód wezwał pozwanego do zwrot nakładów w łącznej kwocie 300.000 zł poniesionych w związku z wybudowaniem przez powoda ze środków własnych lokalu użytkowego położonego na dzierżawionej przez powoda od pozwanego nieruchomości przy ul. (...). W odpowiedzi pozwany pismem z dnia 3 sierpnia 2015 r. odmówił żądaniu powoda wskazując, iż z dokumentacji pozwanego nie wynika, iż lokal użytkowy znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości został wzniesiony ze środków własnych powoda. Pozwany powołał się ponadto na treść § 4 ust. 4 umowy dzierżawy wskazując, iż z powyższego przepisu wynika, iż pozwanemu przysługuje prawo pierwokupu budynku wg ceny rynkowej, zaś w umowie brak jest postanowień w zakresie zwrotu nakładów poniesionych na budowę lokalu użytkowego.

dowód: pismo powoda, k. 30; pismo pozwanego, k. 31

Po odzyskaniu posiadania nieruchomości gruntowej przy ul. (...) posadowiony na niej przez powoda budynek pozwany, po uprzednim remoncie, oddał na podstawie umowy z dnia 15 września 2015 r. w najem osobie trzeciej.

dowód: umowa najmu, k. 93-95; faktury, 84-92; wyjaśnienia pozwanego w osobie Prezesa Zarządu D. R., k. 137-137v (czas 00:02:03 do 00:12:30)

Sąd zważył, co następuje

Powyższy stan faktyczny był bezsporny w zakresie zawartej przez strony w dniu 20 sierpnia 1992 r. umowy dzierżawy gruntu o pow. 76,06 m² z należącej do pozwanego nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o powierzchni 0,0182 ha, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą nr (...) pod budowę przez pozwanego zakładu jubilersko-zegarmistrzowskiego. Bezspornym był również fakt pozbawienia powoda przez pozwanego przedmiotu dzierżawy wskutek przeprowadzonej przez Komornika Sądowego w dniu 26 sierpnia 2014 r. – na mocy wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 29 maja 2013 r. sygn. akt I C 1559/12 – eksmisji. Przedmiotu sporu nie dotyczył również okoliczności i prawidłowości pozbawienia powoda przedmiotu dzierżawy.

W pozostałym zakresie okoliczności sprawy Sąd ustalił na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez strony niniejszego postępowania szczegółowo opisanego przy rekonstrukcji stanu faktycznego.

Dokumenty urzędowe i prywatne – za wyjątkiem zaoferowanego przez pozwanego operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego P. P. (1) - nie budziły wątpliwości Sądu, nie były też kwestionowane przez żadną ze stron postępowania reprezentowaną przez profesjonalnych pełnomocników. Pozostałe dokumenty, nie ujęte w opisie stanu faktycznego sprawy, nie miały istotnego znaczenia dla jej rozstrzygnięcia.

Sąd nie uznał zaoferowanego przez stronę pozwaną dowodu - dokumentu prywatnego w postaci operatu szacunkowego wartości nakładów poniesionych przez powoda na posadowienie budynku handlowo-usługowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego P. P. (1). W pierwszej kolejności zważył, iż zgodnie z art. 278 § 1 k.p.c. w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. W niniejszej sprawie, w ocenie Sądu ocena wartości nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości pozwanego do takich właśnie okoliczności należą, dlatego też Sąd w miejsce zaoferowanego przez pozwanego dokumentu prywatnego w postaci opinii rzeczoznawcy majątkowego P. P. (1) dopuścił postanowieniem z dnia 28 stycznia 2016 r. dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości pozwanego według stanu z dnia 26 sierpnia 2014 r. i cen aktualnych. Opinia sądowa sporządzona przez biegłego M. W. (1) była kwestionowana przez pozwanego, w ocenie którego biegły M. W. (1) dokonał nieuzasadnionego zaniżenia wartości niezabudowanej działki, co w ostatecznym rozrachunku spowodowało bezpodstawne zawyżenie wartości nakładów na budowę przez powoda pawilonu. W ocenie pozwanego biegły M. W. (1) ustalił wartość nakładów w kwocie znacznie przewyższającej realia rynkowe i nieprzystającej do rzeczywistości wskazując, iż biegły przy dokonywaniu wyceny posłużył się nieruchomościami niezabudowanymi znajdującymi się w gorszej lokalizacji niż nieruchomości sporna. Pozwany opinii biegłego sądowego M. W. (1) wytknął również przyjęcie do porównania zaledwie czterech nieruchomości niezabudowanych i trzech zabudowanych, podczas gdy rzeczoznawca majątkowy P. P. (1) do porównania przyjął ich odpowiednio czternaście oraz sześć. Pozwany miał również zastrzeżenie odnośnie lokalizacji przyjętych przez biegłego do porównania nieruchomości. W związku z powyższym pozwany wniósł o: wezwanie biegłego M. W. (1) na rozprawę celem wyjaśnienia zaistniałych w ocenie pozwanego niejasności i wątpliwości w opinii biegłego; przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka rzeczoznawcy majątkowego P. P. (1) na okoliczności stanowiące tezę opinii biegłego sądowego; przeprowadzenie opinii z dowodu innego biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego – na okoliczności objęte tezą dowodową biegłego sądowego M. W. (1).

Biegły sądowy M. W. (1) w odpowiedzi na zobowiązania Sądu ustosunkował się w formie pisemnej na stawiane jego opinii zarzuty przez stronę pozwaną (opinia pisemna uzupełniająca, k. 202-203) oraz w formie ustnej podczas rozprawy w dniu 7 czerwca 2016 r. (opinia ustna uzupełniająca, k. 204v-205). Na rozprawie w dniu 7 czerwca 2016 r., zgodnie z wnioskiem strony pozwanej, Sąd dopuścił dowód z zeznań świadka P. P. (1) na okoliczność nakładów poniesionych przez powoda. Na podstawie opinii uzupełniających biegłego M. W. (1) oraz zeznań świadka P. P. (1). Sąd ustalił, iż biegły sądowy M. W. (1) oraz rzeczoznawca majątkowy P. P. (1) posłużyli się dwiema odmiennymi, lecz dopuszczalnymi metodami szacowania – biegły M. W. (1) metodą porównywania parami, zaś rzeczoznawca P. P. (1) metodą korygowania ceny średniej. Odnosząc się do zarzutów strony pozwanej, odnośnie opinii biegłego, wskazać należy, iż przyjęta przez biegłego liczba transakcji jest zgodna ze standardami określonymi przez Polską Federację Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, która w nocie interpretacyjnej (NI Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości) w punkcie 4.2.6 podaje, iż wybór „do porównań z utworzonego zboru nieruchomości co najmniej trzech nieruchomości najbardziej podobnych pod względem cen rynkowych do nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny, z ich niezbędną charakterystyką”. Przyjęcie więc przez biegłego do porównania cztery nieruchomości niezabudowanych spełnia wymogi określone powyższą notą. Wskazać należy, iż trzy nieruchomości spośród czterech były również przedmiotem porównania przy sporządzeniu opinii prywatnej przez świadka P. P. (1), W opinii biegłego sądowego M. W. (1) zastosowane ceny są cenami netto, co również wynika z przyjętych standardów postępowania przy metodzie porównawczej, zaś w opinii P. P. (1) kwoty przyjęte w niektórych przypadkach to ceny brutto. W ocenie Sądu biegły M. W. (1) składająca ustną opinię uzupełniająca w sposób wyczerpujący odpowiedział na wszystkie zarzuty pozwanego i wyjaśnił wszelkie wątpliwości, wskazując również na przyczyny nieprzyjęcia niektórych nieruchomości przyjętych w swojej opinii przez świadka P. P. (2) do porównania. Zdaniem Sądu wybrana przez biegłego M. W. (1) metoda porównywania parami uwzględnia najistotniejszą dla oceny wartości nakładów okoliczność w postaci lokalizacji nieruchomości stanowiących substrat porównywania.

Na tej podstawie Sąd uznał, iż opinia sądowa biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. W. (1) została wykonana w sposób rzetelny i obiektywny, zgodnie z zasadami wiedzy fachowej i wymogami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego, w oparciu o własne badania przeprowadzone przez biegłego. Sąd nie posiada wiadomości

specjalnych i nie jest w stanie merytorycznie kwestionować wniosków biegłego, jednakże opinia podlega ocenie sądu z punktu widzenia logiczności, fachowości, rzetelności (por. wyrok. SN z 19.12.1990, I PR 148/90, OSP1991/11/300). W ocenie Sądu wnioski zawarte w opinii biegłego są uzasadnione logicznie i przekonujące dla osoby nie posiadającej wiadomości specjalnych. Nadto wnioski w niej zawarte zostały należycie umotywowane i nie budzą zastrzeżeń. Mając powyższe na uwadze Sąd oparł się na przedmiotowym środku dowodowym dokonując na jego podstawie rekonstrukcji stanu faktycznego w niniejszej sprawie w zakresie okoliczności, na rzecz których ów dowód został powołany. Z tego samego względu Sąd na rozprawie w dniu 7 czerwca 2016 r. oddalił wniosek strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego rzeczoznawcy majątkowego. W ocenie Sądu ta jedynie okoliczność, iż strona pozwana nie zgadza się z treścią opinii biegłego sądowego wykonaną zgodnie z posiadaną przez tego biegłego wiedzą specjalną, w sposób logiczny, fachowy i rzetelny, oraz w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa (czego pozwany w istocie nie kwestionował) nie stanowi wystarczającej przesłanki dla przeprowadzenia dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego. Pełnomocnik pozwanego zgłosił do protokołu zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. w zw. z art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c.

Okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd ustalił także na podstawie zeznań świadka J. G., oraz zeznań stron.

Sąd dopuścił w niniejszej sprawie dowód z przesłuchania stron i zeznań świadków J. G. oraz P. P. (1) na okoliczności istotne dla sprawy a podniesione w pozwie i w odpowiedzi na pozew, w szczególności na okoliczność wybudowania przez powoda ze środków własnych budynku na dzierżawionej od pozwanego nieruchomości, nakładów poczynionych na nieruchomość przez każdą ze stron sporu.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka J. G.. Zeznania te bowiem były spójne i logiczne, a nadto znalazły odzwierciedlenie w pozostałym zebranym materiale dowodowym, w tym w szczególności w wyjaśnieniach powoda i dokumentacji.

Na podstawie tych zeznań Sąd ustalił okoliczności związane z faktem posadowienia przez powoda ze środków własnych budynku na nieruchomości pozwanego.

Sąd natomiast nie dał wiary zeznaniom świadka P. P. (1) z przyczyn opisanych powyżej przy ocenie dokumentu prywatnego w postaci operatu szacunkowego sporządzonego przez tego świadka.

Sąd dał w pełni wiarę wyjaśnieniom powoda A. G. – były one bowiem szczegółowe, spójne i logiczne, jak również znalazły one oparcie w zeznaniach świadka J. G., przede wszystkim co do faktu wybudowania przedmiotowego lokalu z własnych środków pozyskanych w części od rodziny. Ponadto zeznania powoda znajdują potwierdzenie w przedłożonych dokumentach, w szczególności dokumentacji dotyczącej łączącego strony stosunku prawnego.

Sąd dał wiarę wyjaśnieniom pozwanego na okoliczność poczynienia przez niego nakładów na budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości po dniu 26 sierpnia 2014 r. Wyjaśnienia pozwanego w tym zakresie były spójne i logiczne, znalazły odzwierciedlenie w pozostałym zebranym materiale dowodowym, w tym w szczególności w zaoferowanej przez pozwanego dokumentacji, nie miały jednakże istotnego znaczenia dla rozpoznania sporu.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Wobec okoliczności, iż na gruncie przedmiotowej sprawy bezspornym było, iż strony sporu łączyła umowa dzierżawy, na mocy której strony postanowiły, iż pozwany na dzierżawionym gruncie posadowi lokal użytkowy w postaci warsztatu jubilersko – zegarmistrzowskiego, oraz iż ów lokal użytkowy faktycznie został przez powoda wzniesiony - spór dotyczył w swojej istocie po pierwsze zasadności żądania przez powoda zwrotu poniesionych na nieruchomość pozwanego nakładów, w dalszej zaś kolejności, w przypadku ustalenia zasadności tego roszczenia, wysokości tychże nakładów.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia wskazać należy, iż zgodnie z przepisem art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Na gruncie przedmiotowej sprawy okolicznością nie kwestionowaną przez pozwanego było, iż powód został pozbawiony posiadania zależnego przedmiotu łączącej strony umowy dzierżawy w dniu 26 sierpnia 2014 r. w wyniku przeprowadzonej przez Komornika Sądowego na wniosek pozwanego eksmisji. Z tą też datą rozpoczął bieg wynikający z cytowanego przepisu art. 677 k.c. termin przedawnienia roszczenia. Zgodnie z art. 112 zd. 1 k.c. termin oznaczony w latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było - w ostatnim dniu tego miesiąca. Pozwany powództwo wniósł w dniu 25 sierpnia 2015 r., a więc przed upływem określonego przez ww. przepisy terminu przedawnienia roszczenia, stąd też zarzut pozwanego uznać należy za niezasadny.

Przechodząc do dalszej części rozważań Sąd zważył, iż na gruncie przedmiotowej sprawy kwestię wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami w związku z łączącą je umową dzierżawy reguluje - zgodnie z odesłaniem wynikającym z przepisu art. 694 k.c. - przepis art. 676 k.c. W myśl wyżej wskazanych przepisów jeżeli najemca (tj. dzierżawca) ulepszył rzecz najętą, wynajmujący (tj. wydzierżawiający), 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.

Powyższy przepis mający charakter normy *ius dispositivum* pozwala stronom umowy dzierżawy na odmienne niż wynikające z przepisów kodeksu cywilnego uregulowanie zasad rozliczenia poniesionych przez dzierżawcę nakładów. W umowie najmu strony mogą więc ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu (w tym też tzw. nakładów ulepszających) niż przewidziane w art. 676 k.c.

Roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Wspomniane prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób - art. 60 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., sygn. akt II CSK 85/10, Lex 602686). Zgodnie zaś z przepisem art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

Na gruncie przedmiotowej sprawy w odpowiedzi na roszczenie powoda dotyczące zwrotu poniesionych na nieruchomości pozwanego – za jego zgodą (umowa dzierżawy z dnia 20 sierpnia 1992 r., k. 24-25) – nakładów, pozwany przyjął linię obrony polegającą w pierwszej kolejności na kwestionowaniu zasadności roszczenia, w dalszej zaś kolejności – w przypadku nieskuteczności przyjętej taktyki obronnej – kwestionowaniu wysokości roszczenia powoda.

Pozwany podniósł, iż z dokumentacji przez niego posiadanej nie wynika, aby przedmiotowy lokal użytkowy powód wznosił ze środków własnych. W ocenie Sądu powód sprostował regule wyrażonej przez art. 6 k.c. i w toku procesu zaferowanymi przez siebie środkami dowodowymi w postaci zeznań świadka i dowodu z dokumentów prywatnych oraz urzędowych w sposób wiarygodny udowodnił, iż lokal użytkowy na nieruchomości pozwanego wybudował z własnych środków przy pomocy osób bliskich. W szczególności pozwany w toku postępowania nie zaferował żadnego kontrdowodu na obalenie twierdzeń powoda w tymże zakresie. Bez znaczenia dla niniejszej sprawy jest fakt, czy środki na wybudowanie lokalu powód posiadał z darowizn poczynionych przez członków rodziny czy też były to środki pochodzące z własnych dochodów.

Pozwany ponadto podniósł, iż warunki łączącej strony umowy dzierżawy nie regulowały sposobu rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości powoda, co w ocenie Sądu było zgodne ze stanem faktycznym sprawy, bowiem przepis § 4 ust 4 umowy dzierżawy przyznawał pozwanemu jedynie prawo pierwokupu lokalu użytkowego według cen rynkowych z dnia wykupu. Tym samym pozwany dążył do powstrzymania roszczenia powoda poprzez wykazanie, iż nie zaszła jedna z dwóch kumulatywnych przesłanek powstania roszczenia powoda o zwrot nakładów w postaci wykonania przez wydierżawiającego (pозwanego) prawa wyboru określonego w art. 676 k.c., co pozwany wyraźnie podniósł w odpowiedzi na pozew (k. 70), wskazując wprost, iż z takiego uprawnienia nie skorzystał.

Twierdzenia powoda w powyższym zakresie są nieuprawnione.

Nie można zaakceptować powyżej wskazanego stanowiska pozwanego, gdyż prowadziłoby to do konkluzji, iż treść art. 676 k.c. zezwala wydierżawiającemu na bezterminowe dokonywanie wyboru sposobu rozliczeń z dzierżawcą, który rzecz dzierżawioną ulepszył (por wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2007 r., V CSK 475/06, Lex 966832). Należało zatem ocenić, czy w okolicznościach rozstrzyganej sprawy wydierżawiający nadal może dokonać wyboru co do sposobu rozliczeń z powodem.

Sąd zważył, iż powód pismem z dnia 22 lipca 2015 r. wezwał pozwanego do zwrotu poczynionych przez niego nakładów, zaś pozwany pismem z dnia 3 sierpnia 2015 r. odmówił spełnienia świadczenia. Tym samym w ocenie Sądu na aprobatę zasługuje stanowisko powoda wyrażone w treści pozwu, (k. 3), iż pozwany zgodnie z przepisem art. 60 k.c. złożył oświadczenie woli, mocą którego dokonał wyboru przysługującego mu w myśl art. 676 k.c. uprawnienia wskazując, iż zamierza zatrzymać ulepszenia poczynione na nieruchomości, a tym samym nie domaga się od powoda przywrócenie nieruchomości (przedmiotu dzierżawy) do stanu sprzed ich dokonania. Powyższe potwierdziło również zachowanie pozwanego przejawiające się w oddaniu nieruchomości wraz z lokalem użytkowym posadowionym przez powoda na podstawie umowy z dnia 15 września 2015 r. w najem osobie trzeciej.

W związku z powyższym zaś w ocenie Sądu spełnione zostały wszystkie przesłanki warunkujące zasadność roszczenia powoda o zwrot nakładów na nieruchomość pozwanego – co do zasady.

Odnosząc się do wysokości roszczenia Sąd ustalił, iż zakres nakładów, jakich zwrotu może domagać się od wydierżawiającego dzierżawca wynika wprost z cytowanego art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. zgodnie z którym ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez dzierżawcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wydierżawiającemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Wartości ulepszeń (art. 676 k.c.) nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., sygn. akt II CKN 339/00, Lex 536762).

W toku przeprowadzonego postępowania również w powyższym zakresie powód sprostował regule art. 6 k.c. Z dowodem z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego wynika, iż poczynione przez niego za zgodą pozwanego nakłady na nieruchomość pozwanego zwiększyły jej wartość o kwotę 150.000 zł stanowiącą różnicę pomiędzy ustaloną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wartością rynkową nieruchomości zabudowanej w kwocie 242.000 zł według stanu z dnia 26 sierpnia 2014 r. - a więc z dnia faktycznego zwrotu nieruchomości na rzecz pozwanego – oraz cen aktualnych, a wartością rynkową nieruchomości niezabudowanej w kwocie 92.000 zł.

Sąd w toku postępowania ustalił, iż według stanu na dzień 26 sierpnia 2014 r. wszelkie nakłady na nieruchomość powoda w postaci lokalu użytkowego poniósł powód, a nadto poniósł je ze środków własnych, w związku z czym przedstawiane przez pozwanego w odpowiedzi na pozew okoliczności poniesienia przez pozwanego po dniu 26 sierpnia 2014 r. oraz przez kolejnego posiadacza zależnego po dniu 15 września 2015 r. kolejnych nakładów na znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości lokal użytkowy były bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu.

W związku z powyższym Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda zwrot nakładów podnoszących wartość nieruchomości pozwanego w kwocie 150.000 zł o czym orzekł Sąd w pkt. 1 sentencji postanowienia na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

W pozostałym zakresie Sąd roszczenie powoda oddalił, o czym orzekł na podstawie ww. przepisów art. 676 k.c. stosowanego a contrario w zw. z art. 694 k.c. w pkt. 2 sentencji wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c., 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. § 2 tego artykułu stanowi, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Niewątpliwym jest, że możliwość liczenia odsetek od kwoty dochodzonego przez powoda roszczenia jest zależna od zgłoszenia żądania zapłaty zgodnie z art. 455 k.c., który stanowi, iż jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 300.000 zł pismem z dnia 22 lipca 2015 r. określając 7 dniowy termin za zapłatą. Przyjmując 7 dni na obrót pocztowy uznać należy, iż pozwany winien spełnić świadczenie do dnia 30 lipca 2015 r. Pismem z dnia 3 sierpnia 2015 r. pozwany odmówił spełnienia świadczenia. Powód żądał odsetek od dnia 4 sierpnia 2015 r. jego żądanie w tym zakresie należy uznać więc za zasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 108 k.p.c., uwzględniając zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu w zależności od wyniku procesu. Z uwagi na uwzględnienie powództwa w części, tj. w stosunku 50 %, Sąd zniósł koszty zastępstwa procesowego pomiędzy stronami, o czym orzekł w pkt 3 sentencji wyroku.

Ze względu na okoliczność, iż powód został zwolniony od kosztów sądowych w sprawie w całości (k. 55), Sąd nakazał ściąganie od pozwanego połowy (tj. 50 %) kosztów sądowych – wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.623,94 zł (tj. 50 % od kwoty 3.247,88 zł), oraz opłaty od pozwu w kwocie 7.500 zł (tj. 50 % od kwoty 15.000 zł) o czym orzekł Sąd w pkt 4 sentencji wyroku.