

Sygn. akt I C 610/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie, I Wydział Cywilny

w składzie :

**Przewodniczący: SSO Marek Syrek**

Protokolant: st. sekr. sądowy Beata Kapa

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2017 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P.

przeciwko T. S., M. S., P. S. i G. S.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. na rzecz pozwanych T. S. i P. S. łącznie kwotę 7.217 zł oraz na rzecz pozwanych G. S. i M. S. łącznie kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**SSO Marek Syrek**

Sygn. akt: I C 610/16

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 11 stycznia 2017r.**

Strona powodowa – (...) Sp z o.o. wniosła o zasądzenie od pozwanych T. S., P. S., G. S., M. S. solidarnie kwoty 118.600 zł wraz z odsetkami liczonymi na wypadek opóźnienia od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Na uzasadnienie żądania pozwu powódka podała, że w dniu 14 lutego 2006r. zawarła z Gminą M. (...) umowę dzierżawy części działki nr (...) obr. (...), zgodnie z którą czas trwania dzierżawy ustalono na okres od dnia 1 marca 2006r. do dnia 28 lutego 2009r. W umowie zawarto uregulowanie, że w przypadku wygaśnięcia umowy dzierżawca obowiązany jest do opuszczenia dzierżawnego terenu oraz usunięcia budynków na wezwanie Gminy M. (...). W 2007r. T. S., W. S. (1), P. S. zwrócili się do Urzędu Miasta (...) o zwrot wywłaszczonej wcześniej nieruchomości oznaczonej jako działka (...). Na rzeczowej nieruchomości znajdują się dwa budynki tj. pawilony handlowe powstałe zgodnie z pozwoleniem na budowę, a to segment wschodni – pozwolenie na budowę z 17 września 1982r. oraz segment środkowy i zachodni – pozwolenie na budowę z 14 grudnia 1982r. Powódka wskazała, że dnia 29 kwietnia 2002r. Przedsiębiorstwo (...) nabyło prawo własności pawilonów zlokalizowanych przy ul. (...) w T.. Pomimo wygaśnięcia umowy dzierżawy i opuszczenia przez powódkę dzierżawanego terenu, nie została ona wezwana przez Gminę M. (...) do ich usunięcia. Wezwanie to nastąpiło dopiero w listopadzie 2015r. w trakcie prowadzonych z Gminą negocjacji. Powódka sporządziła prywatną wycenę nieruchomości, w której biegły wycenił trzy posadowione na spornej nieruchomości pawilony na kwotę 178.000 zł. Następnie powódka wskazała, że po uprawomocnieniu się decyzji o zwrocie nieruchomości pozwany, podjęli oni

decyzję o zatrzymaniu pawilonów, co w jej ocenie stanowi ich bezpodstawne wzbogacenie, a taka postawa nie zasługuje na ochronę prawną.

Pozwani – T. S., P. S., G. S., M. S. - wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwani potwierdzili, że toczyło się postępowanie administracyjne w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości zakończone prawomocną decyzją Starosty (...) z dnia 23 listopada 2015r. znak (...). Na podstawie tej decyzji pozwany zwrócono nieruchomość składającą się z działki nr (...), obr. (...) położoną w T. i są obecnie jej właścicielami. Pozwani wskazali, że uzyskanie przez nich korzyści majątkowej nastąpiło na podstawie wydanej wcześniej decyzji, a więc istnieje podstawa prawna, co czyni bezpodstawnym roszczenie powódki oparte o art. 405 k.c. Jednocześnie podkreślili, że pawilony posadowione na spornej nieruchomości nie mogą stanowić odrębnego od gruntu przedmiotu prawa własności, są one bowiem i zawsze były jej częściami składowymi. Ponadto pozwani dodali, że pawilony posadowione na spornej nieruchomości powstały na początku lat 80-tych, a więc na długo zanim powódka wydzierżawiła sporną nieruchomość. Powódka nie mogła również nabyć własności lokalu sklepowego, gdyż nie był to lokal wyodrębniony, nie stanowił osobnej własności i nigdy dla takiego lokalu nie została urządzona księga wieczysta. Ponadto umowa sprzedaży z dnia 29 kwietnia 2002r. nie może być w ocenie pozwanej traktowana jako umowa sprzedaży nakładów. W umowie tej nie ma bowiem mowy o nakładach na nieruchomość i żadne nakłady nie zostały w niej wymienione. Ponadto pozwani dodali, że żądanie pozwu, jeżeli dotyczy ono rozliczenia nakładów, winno być skierowane przeciwko Gminie M.(...), a nie pozwany, którzy nie byli stroną umowy dzierżawy i nie łączył ich z powódką żaden stosunek obligacyjny. Z kolei na wypadek zgłoszenia żądania rozliczenia nakładów na nieruchomość pozwani podnieśli zarzut przedawnienia w stosunku do nakładów powstałych przed zawarciem umowy dzierżawy. W zakresie z kolei nakładów wykonanych w czasie trwania umowy dzierżawy, pozwani wskazali, że zgodnie z § 6 tej umowy – powódka jako dzierżawca nie mogła bez zgody wydzierżawiającego wyrażonej w formie aneksu budować jakichkolwiek obiektów stałych, roszczenie zatem z tego tytułu nie może zasługiwać na ochronę. Pozwani zakwestionowali również dołączoną do pozwu wycenę budynków przedstawioną przez powódkę.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny.***

Decyzją Urzędu Miejskiego w (...) z dnia 14 stycznia 1977r. wywłaszczono na rzecz Skarbu Państwa nieruchomość położoną w T. w obrębie (...), oznaczoną jako działka (...) o powierzchni 0,0662 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...), stanowiącą własność P. S. celem przebudowy ulicy (...) w T.. Obecnie nieruchomość ta przylega do pasa drogowego(...)w T..

Nieruchomość składająca się z działki (...) została zabudowana trzema segmentami pawilonów handlowych w zabudowie szeregowej. Budynki te są obiektami parterowymi, murowanymi, posiadającymi fundamenty, trwale związanymi z gruntem. Pawilony zostały wybudowane zgodnie z pozwoleniem na budowę: segment wschodni – zgodnie z pozwoleniem na budowę z dnia 17 września 1981r., segment środkowy i zachodni – zgodnie z pozwoleniem na budowę z dnia 14 grudnia 1982r. Pozwolenia przewidywały pięcioletni okres użytkowania budynków z możliwością jego prolongaty. Od dnia 27 marca 1997r. działka (...) stanowi własność Gminy M. (...) na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego w T..

Od roku 1984 pawilony handlowe położone na działce (...) były wydzierżawiane różnym podmiotom.

W dniu 27.09.2000r. S. J., działający w ramach prowadzonej działalności gospodarczej: Przedsiębiorstwo (...) (...), zawarł umowę z W. S. (2), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowa (...), w ramach której wszedł w posiadanie lokalu sklepowego położonego na działce (...). W ramach zawartej umowy S. J. za lokal sklepowy zapłacił kwotę 18.000 zł. W dniu 29.09.2000r. S. J. złożył wniosek do Urzędu Miasta(...)o wydzierżawienie działki (...) obręb (...) z dniem 30 września 2000r. w miejsce W. S. (2).

W dniu 29 kwietnia 2002r. S. J. zawarł z H. G. umowę, w ramach której nabył w posiadanie kolejny lokal sklepowy zlokalizowany na działce (...), za cenę 30.000 zł.

W 2002r. została założona (...) Sp z o.o. Dotychczas prowadzone przez S. J. przedsiębiorstwo pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) (...)zostało wniesione aportem do nowopowstałej spółki (...).

Pierwsze nakłady w pawilonach handlowych położonych na działce (...) dokonywane były w okresie od 2002r. do 2004r. W 2002 roku został wykonany ich gruntowny remont. Wówczas pawilony rozbudowano i połączono, wymieniono dach, rynny, instalację elektryczną, wydzielono pomieszczenie chłodni, położono płytki, wykonano malowanie ścian, wymieniono okna i drzwi. W 2004r. nakłady dotyczyły prac projektowych, zamówiono wówczas projekt budowlany.

Trzeci z pawilonów był w posiadaniu A. M., który prowadził tam sklep obuwniczy. Spółka (...) nigdy nie korzystała z tego pawilonu.

W dniu 29.09.2000r. doszło do zawarcia umowy dzierżawy pomiędzy Gminą M. (...), a Przedsiębiorstwem (...), która dotyczyła działki nr (...) obręb (...) o łącznej powierzchni 122 m<sup>(2)</sup> w tym: 74m<sup>(2)</sup> z przeznaczeniem pod dwa obiekty handlowe oraz 48m<sup>(2)</sup> jako niezbędne tereny komunikacyjne. Zgodnie z § 9 przedmiotowej umowy, w przypadku wygaśnięcia umowy lub w każdym przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego, dzierżawca obowiązany jest w ostatnim dniu trwania umowy do opuszczenia dzierżawionego terenu oraz usunięcia obiektu wzniesionego na tym terenie – bez prawa do odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów. Umowa ta została zastąpiona następnie umową z dnia 15.05.2002r., która obowiązywała do dnia 31.12.2005r. Zgodnie z tą umową, w przypadku wygaśnięcia umowy lub w każdym przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego (lecz nie z winy dzierżawcy), dzierżawca obowiązany jest w ostatnim dniu trwania umowy do opuszczenia dzierżawionego terenu oraz usunięcia obiektu wzniesionego na tym terenie (ust. 1). W tym przypadku dzierżawcy będącemu właścicielem obiektu przysługuje od wydzierżawiającego zwrot poniesionych nakładów na obiekt, pomniejszonych o stopień zużycia, jeżeli łączny okres dzierżawy nie przekroczył 15 lat (ust. 2).

W dniu 14 lutego 2006r. Przedsiębiorstwo (...) Sp z o.o. zawarło z Gminą M. (...)kolejną umowę dzierżawy nieruchomości na którą składa się działka (...) obręb (...). Czas trwania dzierżawy ustalono na okres od 1 marca 2006r. do 28 lutego 2009r.

Zgodnie z § 2 po upływie okresu dzierżawy umowa miała wygasnąć bez osobnego wypowiedzenia umowy, milcząco przedłużenie umowy było wyłączone. Zgodnie z § 9 przedmiotowej umowy w przypadku wygaśnięcia umowy lub w każdym przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego, dzierżawca obowiązany jest do opuszczenia dzierżawionego terenu oraz usunięcia obiektu wzniesionego na tym terenie, w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego – bez prawa do odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów.

Spółka (...) zakończyła prowadzenie działalności w spornych pawilonach w 2009r., po zakończeniu umowy dzierżawy. Po zakończeniu prowadzenia działalności handlowej w dzierżawionych pawilonach, powódka opuściła je, przenosząc prowadzenie działalności handlowej w inne miejsce. Od 2009r. pawilony handlowe stały puste.

Dowód: umowa sprzedaży z dnia 29.04.2002r. (karta 22), umowa dzierżawy z dnia 14.02.2006r. (karta 24-25), decyzja (karta 31-39), kopia odbioru technicznego (karta 115), pełnomocnictwo (karta 118-119), kopia faktury VAT nr(...) (karta 120), pismo W. S. (2) (karta 121), Pismo z dnia 29.09.2000r., zeznania P. R. (karta 126-127), dokumentacja w aktach związkowych Starostwa Powiatowego w T. sygn. akt: (...), w tym: umowa dzierżawy z dnia 15.05.2002r. znak: (...), umowa dzierżawy z dnia 29.09.2000r., znak: (...)

W dniu 20 września 2007r. T. S., W. S. (1) oraz P. S. zwrócili się do Urzędu Miasta (...) o zwrot nieruchomości położonej w T., na którą składała się działka (...). Decyzją z dnia 23 listopada 2015r. Starosta (...) orzekł o zwrocie nieruchomości położonej w T. w obrębie (...), stanowiącej własność Gminy M.(...)oznaczonej jako działka nr (...) o powierzchni 0,0276 ha, na rzecz P. S., T. S., G. S., M. S.. Decyzja ta stała się ostateczna z dniem 11 grudnia 2015r.

Dowód: decyzja (karta 31-39),

Powódka prowadziła rozmowy z Gminą M. (...)o wypłacie wynagrodzenia z tytułu rozliczenia nakładów na nieruchomości położonej przy (...)w T.. Gmina M. (...)pismem z dnia 28 października 2015r. odmówiła prowadzenia rozmów ugodowych i wezwała powódkę do usunięcia nakładów z działki Gminy M. (...) powołując się na § 9 zawartej umowy.

Dowód: pismo z dnia 28.10.2015r.( karta 26), pismo z dnia 6 sierpnia 2015r. (karta27),

Pawilony handlowe położone na działce (...) zostały przekazane właścicielom w dniu 5 lutego 2016r. protokolarnie przy udziale przedstawicieli właścicieli, Gminy M. (...) oraz (...)Sp z o.o. Nie zostały przekazane klucze do obiektów na rzecz obecnych właścicieli, które nadal są w posiadaniu powódki.

Dowód: protokół przekazania (karta 29-30), zeznania P. R. (karta 126-127)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o powołane dowody z dokumentów, w tym również dokumentów zalegających w aktach związkowych Starostwa Powiatowego w T., sygn. akt:(...). Dokumenty, które legły u podstaw ustaleń, sąd uznał w całości za autentyczne i wiarygodne. Nie ujawniły się też jakiegokolwiek okoliczności, które dawałyby podstawę do dokonania z urzędu negatywnej oceny tych dokumentów. Stąd też omawiane dowody zachowują w pełni właściwą dla siebie moc dowodową nadaną przepisami art. 244 i 245 k.p.c. Zeznania świadka P. R. również zostały uznane za wiarygodne, gdyż były one zbieżne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, a w szczególności z dokumentacją przedłożoną w toku postępowania.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Powództwo podlega oddaleniu.

Powodowie dochodzili w niniejszym postępowaniu zapłaty kwoty 118.600 zł z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość objętą księgą wieczystą o numerze (...).

Istotę sporu stanowiła możliwość dochodzenia rozliczenia poczynionych przez powódkę nakładów na sporną nieruchomość. Roszczenie to powódka wyprowadzała z unormowania zawartego w art. 405 k.c., a dotyczącego instytucji bezpodstawnego wzbogacenia.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na początku ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał tych nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224 - 226 KC ani art. 405 KC, a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 marca 2009 r., sygn. akt III CZP 6/09, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., sygn. akt III CKN 791/99, z dnia 11 czerwca 2008 r., sygn. akt V CSK 28/08, niepubl; z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 601/11).

Stąd też w rozważanej sprawie w pierwszej kolejności konieczne było ustalenie, czy dokonującego nakładów i właściciela nieruchomości łączyła jakakolwiek umowa, z którą wiązało się władztwo nad nieruchomością, a w dalszej kolejności, czy strony w tego rodzaju umowie zawarły postanowienia odnoszące się do czynionych przez powódkę nakładów. Na tak postawione pytanie należy odpowiedzieć twierdząco. Z poczynionych bowiem ustaleń wynika jednoznacznie, że powodowa spółka zawarła z Gminą M.(...)szereg umów dzierżawy, z których każda kompleksowo regulowała pomiędzy stronami zagadnienie rozliczania ewentualnych nakładów. Umowa dzierżawy z dnia 29 września 2000r. w § 9 zawierała unormowanie, że w przypadku jej wygaśnięcia lub w każdym przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego, dzierżawca obowiązany jest w ostatnim dniu trwania umowy do opuszczenia

dzierżawionego terenu oraz usunięcia obiektu wzniesionego na tym terenie – bez prawa do odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów. Umowa ta została zastąpiona następnie umową z dnia 15.05.2002r., która obowiązywała do dnia 31.12.2005r. Zgodnie z tą umową, w przypadku wygaśnięcia umowy lub w każdym przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego (lecz nie z winy dzierżawcy), dzierżawca obowiązany był w ostatnim dniu trwania umowy do opuszczenia dzierżawionego terenu oraz usunięcia obiektu wzniesionego na tym terenie (ust. 1 w § 9). W tym przypadku dzierżawcy będącemu właścicielem obiektu przysługuje od wydzierżawiającego zwrot poniesionych nakładów na obiekt, pomniejszonych o stopień zużycia, jeżeli łączny okres dzierżawy nie przekroczył 15 lat (ust. 2 § 9). Powódka, w chwili wygaśnięcia tej umowy nie skorzystała jednakże z przysługującego jej uprawnienia wynikającego z § 9 ust. 2. Jednocześnie, rezygnując z dochodzenia przedmiotowego odszkodowania, powódka zawarła kolejną umowę z dnia 14 lutego 2006r., zgodnie z którą w przypadku wygaśnięcia umowy lub w każdym przypadku rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego, dzierżawca obowiązany jest do opuszczenia dzierżawionego terenu oraz usunięcia obiektu wzniesionego na tym terenie, w terminie wskazanym przez wydzierżawiającego – bez prawa do odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów. Mając na uwadze treść powołanych postanowień umownych należy uznać, że powoda z właścicielem nieruchomości łączył umowny stosunek dzierżawy, w ramach którego powódka dokonywała nakładów na przedmiot dzierżawy. Rozliczenie zatem czynionych nakładów winno mieć miejsce w oparciu o przepisy dotyczące stosunku prawnego istniejącego pomiędzy stronami w chwili czynienia nakładów, a więc w oparciu o uregulowania dotyczące stosunku dzierżawy.

Odnośnie natomiast problematyki rozliczenia nakładów po zakończeniu stosunku dzierżawy, to należy w pierwszej kolejności wskazać, że zgodnie z art. 694 kc do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Zgodnie zaś z artykułem 676 KC, kwestia rozliczeń nakładów poniesionych przez najemcę na przedmiot najmu może być rozstrzygnięta w umowie najmu lub odrębnym porozumieniu zawartym między wynajmującym i najemcą (zob. wyr. SA w Warszawie z 13.6.2014 r., VI ACA 1512/13, Legalis; wyr. SN z 9.11.2000 r., II CKN 339/00, Legalis; wyr. SN z 19.11.2003 r., V CK 457/02, Legalis; wyr. SN z 8.7.2010 r., II CSK 85/10, Legalis; zob. też J. Panowicz-Lipska, w: Gutowski, Komentarz, t. II, art. 676 KC, Nb 2). Tym samym w istocie, regulacja stron zawarta w umowach dzierżawy jest w ocenie Sądu wyczerpująca dla ustalenia możliwości dochodzenia nakładów.

Wskazać przy tym należy, że w żadnym przypadku rozliczeniom nie może podlegać cena uiszczona za nabycie pawilonów. Kwota przekazana innym podmiotom z tego tytułu została bowiem wręczona w ramach nieważnej umowy. Pawilony nie stanowią i nie stanowiły odrębnego od gruntu przedmiotu własności. Nie mogły być więc przedmiotem obrotu. Umowy dotyczące nabycia pawilonów są w istocie umowami nakierowanymi na nabycie części składowej nieruchomości. Ponadto zostały zawarte w nieodpowiedniej formie. Z tych dwóch względów muszą być uznane za nieważne, jako sprzeczne z prawem (art. 58 k.c.).

W żadnym przypadku umowy te nie mogą być traktowane jako umowy cesji wierzytelności. Trzeba zwrócić uwagę, że zostały zawarte przez osobę prowadzącą działalność gospodarczą, a więc przez profesjonalistę. Nie można więc doszukiwać się w niej treści, które nie zostały tam zawarte.

Innego rodzaju nakładami były te, poniesione na remont i modernizację pawilonów. W ocenie Sądu jednakże także tego rodzaju nakłady także nie mogą podlegać rozliczeniu.

W chwili składania oświadczeń woli dotyczących zawarcia umów dzierżawy powódka miała świadomość, że podejmując się dokonania ulepszeń w przedmiocie dzierżawy nie będzie mogła ich odzyskać po zakończeniu stosunku umownego. Jedyłą możliwością rozliczenia nakładów zawierała umowa z dnia 15 maja 2002r. w ust. 2 § 9, która wprowadzała możliwość rozliczenia nakładów na obiekt, pomniejszonych o stopień zużycia, jeżeli łączny okres dzierżawy nie przekroczył 15 lat. Powódka, po zakończeniu tej umowy, jednakże nie skorzystała z tego uprawnienia jednocześnie zawierając kolejną umowę dzierżawy z 14.02.2006r., w której wskazano, że dzierżawcy nie przysługuje prawo do odszkodowania z tytułu poniesionych nakładów. W ocenie Sądu, takie działanie powódki wskazuje na fakt, iż godziła się ona na możliwość braku uzyskania odszkodowania z tytułu dokonanych nakładów i w pełni akceptowała takie rozwiązanie umowne. Z pewnością bowiem powódka zdawała sobie sprawę, że brak ewentualnego odszkodowania z tytułu poczynionych nakładów zrekompensuje jej zysk z prowadzonej w dzierżawionych lokalach

działalności handlowej. W przeciwnym razie powódka nie zgodziłaby się na zawarcie mało korzystnego uregulowania, które przecież w poprzednio obowiązującej umowie dawało jej taką możliwość. Brak zatem rozliczenia nakładów, kiedy powódka miała taką możliwość oraz zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na gorszych warunkach świadczy o tym, że w toku dzierżawy powódka godziła się na bezzwrotne poniesienie kosztów związanych z remontem przedmiotowych pawilonów i dostosowaniem ich do potrzeb prowadzonej przez siebie działalności handlowej. Należy bowiem pamiętać, że w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami sens złożonych przez nich oświadczeń w formie pisemnej, bada się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 3.03.2016r., I ACa 1313/15, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 6 marca 2015 r. I ACA 867/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 30 stycznia 2013 r. I ACA 989/12).

W kontekście powyższych rozważań, dalszego wyjaśnienia wymaga okoliczność, w jaki sposób uregulowania umowne pomiędzy powódką a uprzednim właścicielem nieruchomości dzierżawionej wpływają na zasadność aktualnego żądania rozliczenia poczynionych nakładów w ramach bezpodstawnego wzbogacenia tj. czy zmiana właściciela spornej nieruchomości poprzez zwrócenie przez Gminę M. (...) pozwanym wywłaszczonego mienia, wpłynęła na możliwość dochodzenia odszkodowania z tytułu nakładów poczynionych na wywłaszczonej nieruchomości.

W ocenie Sądu, obecnie brak jest podstaw do stosowania przepisów, dla których podstawę należałoby upatrywać w treści art. 405 k.c. Wskazany przepis stanowi bowiem, że osoba, która uzyskała bez podstawy prawnej korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązana jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Bezpodstawne wzbogacenie jest zatem szczególnym zdarzeniem prawnym, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje nowa sytuacja, polegająca na wroście majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej osoby zubożonej. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25.03.2004 r. (II CK 89/03) bezpodstawne wzbogacenie ma miejsce wtedy, gdy w rezultacie określonego zdarzenia następuje wzbogacenie jednej osoby kosztem innej, czyli gdy zachodzi wzajemna zależność pomiędzy uzyskaniem korzyści majątkowej przez wzbogaconego, a uszczerbkiem majątkowym doznany przez zubożonego (tak też Sąd Najwyższy w motywach uchwały z dnia 05.10.1974 r., III CZP 53/74, OSNC 1975 r. Nr 9, poz. 131). Drugą przesłanką roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest uzyskanie korzyści majątkowej kosztem innej osoby bez podstawy prawnej. Jej brak ujmowany jest w judykaturze i piśmiennictwie w sposób zobiektywizowany - jako brak tytułu prawnego legitymizującego przesunięcie korzyści majątkowej do majątku wzbogaconego. Tytuł ten może wynikać z czynności prawnej, ustawy, aktu administracyjnego bądź orzeczenia sądowego. Prawną podstawę przysporzenia może stanowić również czynność prawna osoby trzeciej. Jak zatem z powyższego wynika, aby można było mówić o przysporzeniu majątkowym w oparciu o powyższy przepis, w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nastąpiło ono kosztem innej osoby. W niniejszej sprawie pozwani winni zatem uzyskać korzyść majątkową kosztem powódki. Zdaniem Sądu, taka sytuacja nie miała miejsca, ponieważ powódka nie znajdowała się w stanie bezpodstawnego zubożenia w wyniku poczynionych nakładów. Stan zubożenia w niniejszej sprawie należy bowiem rozpatrywać w kontekście nieuzyskania spodziewanej korzyści z tytułu odszkodowania za poniesione nakłady na dzierżawioną nieruchomość. Powód nie mógł jednakże spodziewać się uzyskania takowej korzyści, gdyż, jak to zostało już wyjaśnione, zrezygnował na podstawie powołanej umowy z jej dochodzenia. Powód zatem nie popadł w wyniku zakończenia umowy dzierżawy w stan zubożenia na skutek nieodzyskania równowartości poczynionych nakładów. Powód świadomie godząc się na brzmienie umowy dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, zrezygnował z ewentualnej możliwości uzyskania zwrotu poczynionych nakładów. Tym samym następcze żądanie rozliczenia poczynionych nakładów, w stosunku do nowych właścicieli nieruchomości, nie znajduje podstawy. Hipotetycznie bowiem ujmując, gdyby nie doszło do zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na pozwanych, powodowej spółce nie przysługiwałoby żadne roszczenie o zwrot poczynionych nakładów, z uwagi na treść wspomnianej regulacji umownej. To, że nieruchomość została zwrócona nie jest źródłem uprawnienia po stronie powodowej. Nie ma bowiem bezpodstawnego zubożenia po stronie spółki powodowej, od początku wiedziała ona, że nie może domagać się zwrotu poczynionych nakładów. Tym samym brak jest również bezpodstawności wzbogacenia po stronie pozwanej, gdyż skutki nabycia nieruchomości przez pozwanych z poczynionymi na niej nakładami znajdują usprawiedliwienie we wcześniej podjętej czynności prawnej w postaci umowy dzierżawy. Nabycia więc tej nieruchomości przez pozwanych, w takim kształcie, w jakim rzeczywiście znalazła się w rękach strony pozwanej nastąpiło na skutek

zawarcia powołanych umów dzierżawy, w ramach której strona powodowa zgodziła się na pozbawienie jej możliwości rozliczenia nakładów.

Z powyższych względów, w ocenie Sądu, roszczenie powódki nie mogło zostać uwzględnione i po myśli przepisów powołanych powyżej zostało oddalone.

O kosztach orzeczono w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu wyrażonej w art. 98 k.p.c. Na koszty powstałe w toku niniejszego postępowania złożyły się koszty dwóch profesjonalnych pełnomocników w wysokości jednostkowej wynikającej z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r., poz. 1800) w kwotach po 7200 zł oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

SSO Marek Syrek