

Sygn. akt II C 503/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR A. B.

Protokolant: starszy sekretarz sądowy M. R.

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł.

przeciwko M. L. i B. L.

o wydanie nieruchomości

1. nakazuje pozwanym B. L. i M. L. aby opuścili i opróżnili z należących do nich rzeczy oraz wydali na rzecz Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) bez numeru, o powierzchni 102 metrów kwadratowych, zabudowaną pawilonem handlowym, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi prowadzi księgę wieczystą numer (...) w terminie 2 tygodni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia;
2. zasądza od M. L. na rzecz Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. kwotę 2.733 zł (dwa tysiące siedemset trzydzieści trzy złote) zwrotu kosztów postępowania;
3. nie obciąża B. L. obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II C 503/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 lipca 2016 roku powód Miasto Ł. wniósł o nakazanie pozwanym B. L. i M. L., aby wydali stanowiącą własność powoda nieruchomość w postaci działki gruntu o powierzchni (...) zabudowanej pawilonem gastronomicznym, położoną w Ł. przy ulicy (...) bez numeru, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer (...) w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a także o zasądzenie na rzecz powoda od pozwanych solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że B. L. (1) była dzierżawcą przedmiotowej nieruchomości. Na skutek wypowiedzenia jej w 2013 roku umowy dzierżawy pozwana utraciła tytuł do dysponowania sporną nieruchomością. M. L. nigdy nie legitymował się żadnym tytułem prawnym do w/w nieruchomości. Od marca 2015 roku pozwana, mimo iż nie była do tego uprawniona, używała przedmiotową nieruchomość M. L., który na terenie nieruchomości prowadzi działalność gospodarczą. W uzasadnieniu pozwu podniesiono, że obecnie nie sposób przesądzić, które z pozwanych w istocie dysponuje przedmiotową nieruchomością. Powód nigdy nie wydawał zgody na wzniesienie na terenie nieruchomości jakichkolwiek obiektów i naniesień.

(pozew k. 2-4, pełnomocnictwo k. 5)

W odpowiedzi na pozew pozwany M. L. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. Podniósł zarzut zatrzymania przedmiotowej nieruchomości od czasu zapłaty przez powoda na jego rzecz kwoty 250.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 września 2016 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość. Wskazał, że pozwana przekazała mu do bezpłatnego używania przedmiotową nieruchomość wraz z własnością nakładów na nieruchomości w postaci pawilonu handlowego i wierzytelność do Miasta Ł. o zwrot nakładów na nieruchomość. Pozwany kwestionował tytuł własności powoda do przedmiotowej nieruchomości. Podniósł, iż pawilon został wybudowany na nieruchomości w latach 1983-1993 za zgodą ówczesnego właściciela. B. L. (1) była dzierżawcą nieruchomości nieprzerwalnie od 1983 roku.

(odpowiedź na pozew k. 25-26)

W piśmie z dnia 3 listopada 2016 roku pełnomocnik powoda zakwestionował wszelkie twierdzenia pozwanego M. L. w zakresie zgody na wzniesienie pawilonu handlowego na spornej nieruchomości oraz podniesiony zarzut zatrzymania. Podniósł, iż zawarte uprzednio umowy dzierżawy z B. L. (2) nie dotyczyły powierzchni zabudowanych lecz samej działki gruntu. W umowach widniały klauzule dotyczące konieczności uzyskania zgody wydzierżawiającego na zabudowanie nieruchomości, której pozwana nigdy nie uzyskała. Pełnomocnik podkreślił, iż prawo zatrzymania nie przysługuje w odniesieniu do obowiązku wydania rzeczy wynikającego z czynu niedozwolonego oraz w przypadku żądania zwrotu rzeczy wynajętych, wydzierżawionych lub użyzycznych.

(pismo pełnomocnika powoda k. 31-32)

W piśmie z dnia 9 stycznia 2017 roku pozwana wniosła o wydanie w stosunku do niej wyroku częściowego i oddalenie powództwa. Kwestionowała swoją legitymację do występowania w sprawie w charakterze pozwanej. Podniosła, iż nie jest już posiadaczem nieruchomości wobec czego nie jest możliwe przez nią ani prawne ani faktyczne wydanie nieruchomości na rzecz powoda.

(pismo pozwanej k. 141-145)

W piśmie z dnia 13 lipca 2017 roku pełnomocnik powoda podniósł, iż Miasto Ł. nie wyraziło zgody na zagospodarowanie wydzierżawionej działki, czym innym jest bowiem działanie w ramach stosunku cywilnoprawnego, którego równorzędną stroną jest powód. Czym innym jest natomiast treść decyzji administracyjnej wydawanej w ramach imperium, gdzie powód działa jako organ administracji publicznej. Oświadczenie zawarte w decyzji administracyjnej nie może być brane pod uwagę jako przejaw oświadczenia woli kontrahenta umowy.

(pismo pełnomocnika powoda k. 185-185v)

W piśmie z dnia 20 listopada 2017 roku pozwany powołując się na decyzje, w szczególności pozwolenie na budowę, zaprzeczył, jakoby powód nie udzielił zgody na budowę pawilonu na nieruchomości. Pozwany wskazał, iż od zasady wyrażonej w art. 698 § 1 k.c. występują wyjątki w sytuacji, gdy dzierżawca korzysta i czerpie pożytki z przedmiotu dzierżawy przez członków rodziny pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym. Pozwany w okresie dokonywania nakładów pozostawał we wspólnym gospodarstwie ze swoją matką. Zawarcie umowy między pozwanymi nie oznacza, że taka umowa jest nieważna. Pozwany podkreślił, że również roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym.

(pismo pozwanego k. 209-215)

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2017 roku pozwany oświadczył, że pod względem formalnym nieruchomości jest we władaniu zarówno jego jak i jego matki. Faktycznie tylko pozwany korzysta z nieruchomości. Wyjaśnił, iż jego tytułem

prawnym do władania nieruchomością jest umowa cesji zawarta z B. L.. Przyznał, że wydanie nieruchomości do dnia rozprawy nie nastąpiło.

(elektroniczny protokół rozprawy z dnia 20 listopada 2017 roku k. 216)

Do końca postępowania strony pozostały przy dotychczasowych stanowiskach w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Gmina M. Ł. jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru stanowiącej działkę gruntu o powierzchni (...), będącą częścią działek gruntu o numerach(...), dla których Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą numer (...).

(raport k. 6, elektroniczny wypis księgi wieczystej k. 7-10)

B. L. (1) od 1983 roku była dzierżawcą spornej działki gruntu na podstawie kolejno zawieranych z powodem i jego poprzednikami - umów dzierżawy. W każdej z tych umów zastrzegano, iż B. L. (1) nie może bez zgody wydzierżawiającego wznosić budynków, poddzierżawiać terenu ani przenosić na poddzierżawców praw do naniesień. Pozwana uzyskała pozwolenie na budowę pawilonu handlowego jako obiektu tymczasowego na okres 10 lat, które zostało przedłużone do 2005 roku oraz zgodę na rozbudowę pawilonu na okres do 2005 roku. Decyzją z dnia 12 sierpnia 2004 roku ustalono czas użytkowania pawilonu jako nieokreślony na warunkach właściciela terenu.

(kopia decyzji k. 33-34, kopia pisma k. 37, kopie umów dzierżawy k. 41-43, k. 88-93, 104-106, kopie decyzji k. 48-49 i k. 50-51, k. 56-57, k. 86-87)

W dniu 12 lipca 2011 roku Miasto Ł. zawarło z B. L. ostatnią umowę dzierżawy powyżej opisanej działki gruntu. Nieruchomość została wydzierżawiona na cele handlowe. Zgodnie z § 1 ust. 3 umowy zabudowa przedmiotu dzierżawy wymagała, po uprzedniej zgodzie wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie, uzyskania przez dzierżawcę pozwolenia na budowę obiektu budowlanego dla realizacji celu handlowego. Umowa została zawarta na czas określony od 01 września 2011 roku do 31 sierpnia 2014 roku (§ 2 umowy). Dzierżawca zobowiązał się płacić wydzierżawiającemu miesięcznie czynsz dzierżawny płatny z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca na wskazane konto (§ 3 ust. 1 w zw. z § 4 ust 1 umowy). Zgodnie z § 5 umowy strony ustaliły, że ewentualna wola kontynuowania stosunku umownego winna być stwierdzona na piśmie pod rygorem nieważności. Wedle § 7 umowy dzierżawca nie mógł bez zgody wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie: 1). wznosić jakichkolwiek obiektów i naniesień, których charakter, rodzaj i powierzchni; byłyby sprzeczne z przeznaczeniem o których mowa w §1 ust.3 umowy, 2). poddzierżawiać, podnajmować, oddawać do bezpłatnego używania ani w jakiegokolwiek innej formie przenosić praw i obowiązków na rzecz osób trzecich oraz zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, 3). przenosić na rzecz osób trzecich prawa do naniesień budowlanych, dokonanych na dzierżawionym gruncie.

(umowa dzierżawy k. 11-11v)

B. L. (1) zaprzestała uiszczania opłat za dzierżawę nieruchomości. Miasto nie wyraziło zgody na rozłożenie zadłużenia na raty. Z dniem 31 maja 2013 roku Miasto Ł. wypowiedziało B. L. umowę dzierżawy nieruchomości przy ulicy (...) zawartą w dniu 12 lipca 2011 roku. Pozwana otrzymała oświadczenie o wypowiedzeniu w dniu 28 maja 2013 roku.

(wypowiedzenie k. 12-12v, dowód doręczenia k. 13)

Od marca 2015 roku M. L. prowadził na nieruchomości przy ulicy (...) działalność gospodarczą.

(protokół k. 14, pisma k. 16, k. 17-18)

W dniu 30 stycznia 2016 roku B. L. (1) zawarła z M. L. umowę cesji praw do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru i nakładów na tą nieruchomość w postaci pawilonu handlowo-gastronomicznego.

(umowa k. 145-146)

Pismem z dnia 5 kwietnia 2016 roku powód wezwał B. L. (1) do wydania nieruchomości przy ulicy (...) w dniu 10 maja 2016 roku oraz uiszczenia opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 listopada 2015 roku do 31 marca 2016 roku w kwocie 9.001,50 zł. Pozwana odebrała wezwanie w dniu 11 kwietnia 2016 roku.

(pismo k. 15, dowód doręczenia k. 15v)

B. L. (1) w dniu 10 maja 2016 roku nie stawiała się na przekazanie nieruchomości przy ulicy (...). Pracownik powoda ustalił, iż na spornej nieruchomości prowadzona jest działalność gospodarcza przez M. L..

(protokół k. 14)

Pismem z dnia 6 maja 2016 roku M. L. zwrócił się do powoda o zawarcie umowy regulującej sposób korzystania z nieruchomości oraz rozliczenia nakładów na nieruchomość poniesionych przez jego rodzinę.

(pismo k. 17-18)

Pismem z dnia 15 maja 2016 roku B. L. (1) poinformowała powoda, że obecnie przedmiotowa nieruchomość jest we władaniu M. L., który wbrew pozwanej nie chce opuścić nieruchomości i mimo deklaracji nie uiścił żadnych opłat na rzecz Gminy powiększając dług pozwanej.

(pismo k. 16)

B. L. (1) przeszła udar, jest osobą leżącą. Ma orzeczenie o znacznym stopniu niepełnosprawności. Wymaga całkowitej opieki osób trzecich. Nie może uczestniczyć w czynnościach procesowych przed Sądem ani w miejscu jej zamieszkania.

(orzeczenie o stopniu niepełnosprawności k. 160, zaświadczenie k. 173)

Poczynione ustalenia faktyczne Sąd oparł na dokumentach załączonych do akt sprawy, których prawdziwość nie została zakwestionowana przez strony. Ustaleń stanu faktycznego na podstawie kserokopii dokumentów dokonano na podstawie przepisu art. 308 k.p.c.

Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność władania nieruchomością. W tym zakresie powód nie kwestionował sposobu korzystania z nieruchomości wobec stanowiska pozwanego zaprezentowanego na ostatnim terminie rozprawy.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy celem ustalenia wartości nakładów na przedmiotowej nieruchomości w postaci pawilonu handlowego. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w niniejszej sprawie nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, a jego dopuszczenie służyłoby jedynie przedłużeniu postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Osoba, która faktycznie włada rzeczą nie ma obowiązku wydania jej właścicielowi, jeżeli służy jej skuteczne uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienie to może mieć różne źródła, np. może ono wynikać ze stosunku umownego pomiędzy stronami.

Uregulowane w tym przepisie roszczenie windykacyjne służy do ochrony uprawnienia właściciela do wyłącznego posiadania rzeczy. Jego treścią jest możliwość żądania przez właściciela wydania mu rzeczy przez osobę, która faktycznie włada rzeczą, nie mając ku temu stosownego tytułu prawnego, skutecznego wobec właściciela. Określa się je niekiedy mianem roszczenia nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu niewłaścicielowi. Przesłanką wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym jest relatywnie trwale wkroczenie w sferę uprawnień właściciela przez nieuprawnionego, którego skutkiem jest całkowite pozbawienie właściciela władztwa nad rzeczą (tak E. Gniewek, w: Kodeks cywilny. Komentarz do art. 222 kc, opublikowany w programie komputerowym Legalis). Przesłankami owego roszczenia są wyłącznie elementy przedmiotowe, obiektywny fakt trwałego wkroczenia w sferę cudzego prawa własności przez podmiot nieuprawniony. Bez znaczenia dla powstania roszczenia windykacyjnego pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, czy dobra lub zła wiara osoby naruszającej cudzą własność.

Formą obrony pozwanego w procesie windykacyjnym jest podniesienie zarzutu hamującego (*exceptio iuris*) polegającego na wykazywaniu, że pozwanemu służy skuteczne względem powoda uprawnienie do władania rzeczą stanowiącą własność powoda. Zarzut ten określany jest hamującym dlatego, że nie unicestwia on roszczenia windykacyjnego, a tylko ogranicza jego realizację tak długo, jak długo owo uprawnienie po stronie pozwanego istnieje.

W przypadku roszczenia windykacyjnego legitymowanym czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowanym biernie jest osoba władająca rzeczą bez tytułu prawnego.

W przedmiotowej sprawie, powód jako właściciel spornej nieruchomości był osobą legitymowaną czynnie do wystąpienia z powództwem. Pozwani jako korzystający z nieruchomości powoda byli legitymowani biernie.

Dla rozstrzygnięcia sprawy niezbędne było ustalenie czy pozwanym przysługuje skuteczne względem powoda prawo do władania nieruchomością.

Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów 695-707 k.c.

Przepis art. 673 § 3 k.c., traktujący o możliwości wypowiedzenia najmu, stanowi, że wypowiedzieć można najem zawarty na czas nieoznaczony, zaś w przypadku najmu na czas oznaczony, tylko w wypadkach określonych w umowie.

W niniejszej sprawie Gmina Ł. skutecznie wypowiedziała B. L. ostatnią umowę dzierżawy z dnia 12 lipca 2011 roku z uwagi na zaprzestanie uiszczania opłat za dzierżawę nieruchomości. Wypowiedzenie umowy nastąpiło z dniem 31 maja 2013 roku. Od tego momentu pozwana utraciła tytuł prawny do nieruchomości.

Jednocześnie należy zauważyć, iż roszczenie o wydanie rzeczy po zakończeniu stosunku prawnego, na podstawie którego została ona wydana innej osobie, właściciel może oprzeć zarówno na podstawie przepisów regulujących ten stosunek prawny, jak też na podstawie przepisów o ochronie własności. Jak się przyjmuje, roszczenia te nie konkurują ze sobą, a uzupełniają się wzajemnie. Jednakże w związku z tym, że okoliczności w pozwie wskazywały na to, że powód domaga się wydania nieruchomości wobec pozwanej w związku z rozwiązaniem umowy dzierżawy, właściwej podstawy prawnej roszczenia procesowego należało poszukiwać w przepisach regulujących tę umowę, dotyczących zwłaszcza obowiązku wydania przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu. Podobnie wskazywał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 22.06.2004 r. sygn. IV CK 463/03, podkreślając, iż roszczenie zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z umowy dzierżawy, a nie z prawa własności.

Zgodnie z treścią art. 705 k.c. po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca obowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Pomimo wypowiedzenia umowy dzierżawy B. L. (1) nie zwróciła przedmiotu dzierżawy. Powództwo zatem wobec pozwanej było zasadne. Z uwagi na fakt, iż przez wiele lat pozwana B. L. (1) prowadziła na spornej nieruchomości działalność gospodarczą, a następnie rzeczy służące do jej prowadzenia oddała jedynie do używania na rzecz swojego syna –

pozwanego M. L., należy przyjąć, że rzeczy znajdujące się na terenie spornej nieruchomości stanowią jej własność. Pomimo więc faktu, iż fizycznie nimi obecnie nie włada powództwa względem niej należało uznać za zasadne.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika, iż od marca 2015 roku M. L. prowadził na nieruchomości przy ulicy (...) działalność gospodarczą opierając się na stosunku użyczenia od swojej matki. Umowa użyczenia, motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego.

Zgodnie z art. 710 k.c., przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia może zostać zawarta w dowolnej formie: pisemnej, ustnej, a także przez czynności faktyczne (per facta concludentia). Jej rozwiązanie następuje bądź przez upływ czasu w przypadku umowy użyczenia zawartej na czas oznaczony bądź w przypadku umowy zawartej na czas nieoznaczony, gdy biorący rzecz do używania uczynił z niej użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić (art. 715 k.c.) albo w drodze wypowiedzenia.

W niniejsze sprawie B. L. (1) nie była uprawniona do dysponowania nieruchomością. W myśl art. 698 § 1 k.c. i § 7 umowy z dnia 12 lipca 2011 roku B. L. (1) nie miała możliwości skutecznego przekazania przedmiotu umowy. Ewentualnego użyczenia dokonała po utracie tytułu prawnego do nieruchomości w 2015 roku, której właścicielem jest Gmina. Ponadto, w sytuacji użyczenia nieruchomości potrzebna jest forma szczególna w postaci aktu notarialnego lub w formie pisemnej z podpisami poświadczonymi notarialnie. Zatem ewentualne dysponowanie przez pozwaną działką ma charakter sprzeczny z umową oraz ustawą.

Pozwany M. L. tytułu prawnego do władania nieruchomością upatrywał w umowie umowa cesji, zgodnie z którą B. L. (1) dokonała cesji praw do nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) bez numeru i nakładów na tą nieruchomość w postaci pawilonu handlowo-gastronomicznego na rzecz pozwanego.

Po pierwsze należy zauważyć, iż w dacie sporządzenia tej umowy, czyli 30 stycznia 2016 roku pozwanej nie przysługiwało żadne prawo do nieruchomości, które utraciła wobec wypowiedzenia umowy dzierżawy w 2013 roku.

Po drugie nieskuteczne jest również powoływanie się na art. 461 § 1 k.c., w myśl którego, zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej (prawo zatrzymania). Jak wynika bowiem § 2 tego przepisu, prawo zatrzymania jest wyłączone, gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

Dzierżawca, który dokonał nakładów na wdzierżawioną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów normujących rozliczenia między właścicielem, a posiadaczem rzeczy z tytułu nakładów poczynionych przez posiadacza, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek dzierżawy, a także z mocy art. 694 k.c., odpowiednich przepisów o najmie. Roszczenie samoistnego posiadacza o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładu. W odniesieniu do nakładów koniecznych, roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, a roszczenie o zwrot innych nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Stanowisko to analogicznie należy zastosować przy ocenie powstania i wymagalności roszczeń dzierżawcy przeciwko właścicielowi z tytułu nakładów koniecznych na dzierżawioną nieruchomość (Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 czerwca 2008 r. V CSK 28/08 (...) 2009 nr 9, poz. 63, str. 25, L.)

Samo roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości nakładów ulepszających staje się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wdzierżawiającemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru określonego w art. 676 w związku z art. 694 KC. Stanowisko w tym zakresie jest mocno ugruntowane zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i Sądów Powszechnych. (por.: Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie - I Wydział Cywilny z dnia 5 czerwca 2013 r. I ACa 30/13 (...) L., wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 08-07-2010 II CSK 85/10 L., wyrok SN - Izba Cywilna z dnia 07-05-2008 II CSK

12/08 L., wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 30-05-2007 IV CSK 71/07 L., wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 26-01-2006 V CK 405/04 L., wyrok SN – Izba Cywilna z dnia 23-03-2017 V CSK 465/16L.).

Zatem w świetle 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 tym przepisie (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.).

Należy przy tym podkreślić, że roszczenie o zwrot wartości tzw. nakładów ulepszających (art. 676 k.c.) nie ma jednak charakteru odszkodowawczego ani quasi-odszkodowawczego (kompensacyjnego). Chodzi w nim bowiem jedynie o zapłatę byłemu dzierżawcy za pozostawione ulepszenia przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy.

Pozwani nie dokonali zwrotu przedmiotu dzierżawy. Nie mają zatem podstaw na obecnym etapie żądać dokonania zwrotu wartości ulepszeń. Skoro pozwany nie przysługiwało skuteczne względem powoda prawo do korzystania ze spornej nieruchomości, żądanie powoda wydania przedmiotowej nieruchomości zasługiwało na uwzględnienie. Na podstawie art. 320 k.p.c. Sąd oznaczył termin na wydanie nieruchomości jako 2 tygodnie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia uznając ten termin za właściwy i jednocześnie wystarczający do wykonania obowiązku.

Powód wygrał proces, a pozwani go przegrali. A zatem, w świetle wyrażonej w art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, winni zwrócić powodowi poniesione przez niego koszty procesu, na które złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 333 zł i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1804). Kosztami tymi Sąd obciążył jedynie pozwanego.

O kosztach w stosunku do pozwanej Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. zgodnie, z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Uprawnienie to przysługuje Sądowi nie w sytuacjach wyjątkowych, ale w szczególnie uzasadnionych tj. takich, w których ze względu na stan majątkowy, rodzinny, czy zdrowotny uiszczenie kosztów procesu byłoby dla pozwanego niemożliwe lub w każdym razie bardzo utrudnione i narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane straty. Zastosowanie tego przepisu powinno być oceniane w całokształcie okoliczności, które uzasadniałyby odstępstwo od podstawowych reguł decydujących o rozstrzygnięciu w przedmiocie kosztów procesu. Do tych reguł należy zaliczyć zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i fakty leżące na zewnątrz, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1974 roku, IICZ 223/73). Mając na uwadze wyżej wskazane względy, Sąd uznał, że nieobciążanie pozwanej kosztami postępowania usprawiedliwione jest jej bardzo ciężkim stanem zdrowia. Pozwana jest po udarze, jest osobą leżącą i wymagającą stałej opieki innych osób. Ma orzeczony stopień niepełnosprawności. Dlatego Sąd nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania.

Mając to na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.