

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Byik

Protokolant: Katarzyna Omiotek

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **Gminy S.– (...)Zakład (...) w S.**

przeciwko **E. S.**

o zapłatę kwoty 62.667,77 zł

i z powództwa wzajemnego E. S.

przeciwko Gminie S.– (...)Zakład (...) w S.

o zapłatę kwoty 200.000 zł

z powództwa głównego:

I. zasądza od pozwanej E. S. na rzecz Gminy S.– (...)Zakład (...) w S. kwotę 25.450,82 zł (dwadzieścia pięć tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych 82/100) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 23.488,20 zł liczonymi od dnia 27.01.2011r do dnia zapłaty;

II. umarza postępowanie w zakresie kwoty 1373,33 zł, zaś dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanej E. S. na rzecz powoda Gminy S.– (...)Zakład (...) w S. kwotę 1760 zł tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania;

z powództwa wzajemnego:

I. zasądza od pozwanego Gminy S.– (...)Zakład (...) w S. na rzecz powódki E. S. kwotę 140.982,40 zł (sto czterdzieści tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa złote 40/100) ;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od pozwanego Gminy S.– (...)Zakład (...) w S. na rzecz powódki E. S. kwotę 3130 zł tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania;

IV. nakazuje pozwanemu Gminie S.– (...)Zakład (...) w S. uiścić na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze kwotę 6.790 zł tytułem kosztów postępowania;

V. nakazuje ściągnąć od powódki E. S. z zasądzonych w pkt. I wyroku roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze kwotę 2.910 zł tytułem kosztów postępowania.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego w J. Wydział Gospodarczy w dniu 29 kwietnia 2011 roku powód Gmina S.- (...)Zakład (...)w S.wniósł o zapłatę w postępowaniu upominawczym od pozwanej E. S.kwoty 62.667,77 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 58.174,77 złotych od dnia 27 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego w wysokości 3.600,00 złotych.

W uzasadnieniu żądania podniósł, że jest właścicielem nieruchomości przy ulicy (...)w S.w postaci budynku (...) w którym pozwana E. S.prowadziła działalność gospodarczą- Dom (...). Do dnia 09 lutego 2010 roku strony łączyła umowa najmu obiektu. Pomimo skutecznego rozwiązania umowy najmu na skutek wypowiedzenia, pozwana zwróciła powodowi obiekt dopiero w dniu 28 października 2010 roku. W okresie od lutego do października 2010 roku pozwana bezumownie zajmowała tę nieruchomość, stąd należne powodowi wynagrodzenie za ten czas stanowi kwotę 58.174,77 złotych wraz z kwotą ustawowych odsetek w wysokości 4.493,00 złotych. Jako podstawę do obliczeń powód przyjął kwotę 6.891,07 złotych za miesiąc za bezumowne korzystanie z budynku oraz kwotę 752,98 złotych za miesiąc za korzystanie z gruntu.

Zarządzeniem z dnia 02 maja 2011 roku sprawa została przekazana do Wydziału Cywilnego Sądu Rejonowego w J.z uwagi na fakt zaprzestania prowadzenia przez pozwaną działalności gospodarczej z dniem 28 października 2010 roku.

W dniu 22 czerwca 2011 roku pozwana E. S.wniosła o oddalenie powództwa i podniosła zarzut potrącenia w zakresie kwoty stanowiącej wartość przedmiotu sporu. Pozwana zakwestionowała wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości podnosząc, że wynagrodzenie to powinno odpowiadać rynkowej wartości i jednocześnie wystąpiła z pozwem wzajemnym domagając się zasądzenia od Gminy S.– (...)Zakład (...)w S.kwoty 200.000 złotych.

Uzasadniając swoje stanowisko E. S.podała, że przysługuje jej względem Gminy S.wierzytelność o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot umowy. Podniosła, że według operatu szacunkowego S. K.z dnia 18 września 2009 roku wartość poniesionych nakładów wynosiła kwotę 593.400,00 złotych, stąd też aktualna ich stanowi około 262.668,00 złotych, a zatem w zakresie kwoty 62.668,00 złotych złożyła zarzut potrącenia, zaś co do kwoty 200.000 złotych pozew wzajemny. E. S.wskazała także, że w dacie oddania jej w najem tego obiektu, znajdował się on w bardzo złym stanie technicznym uniemożliwiając prowadzenie działalności gospodarczej. Ściany wewnętrzne stanowił „mur pruski ” wypełniony piaskiem i słomą, ściany były dziurawe, brakowało okien, obiekt był zimny i zagrzybiony. W czasie trwania umowy stron E. S.dokonała dwukrotnego remontu dachu, trzykrotnego pokrycia tarasu papą, wymieniła stare okna na plastikowe, wymieniła ścianki z muru pruskiego na ścianki z regipsu we wszystkich 16 pokojach, zmodernizowała 6 łazienek i 5 ubikacji poprzez wstawienie nowych baterii, ułożenie kafli na podłogach i ścianach, wstawienie prysznic, wymieniła drzwi, instalacje wodną , gazową i elektryczną.

W piśmie procesowym z dnia 18 lipca 2013 roku Gmina S. ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 61.294,44 złotych w tym kwoty 56.914,57 złotych należności głównej i kwoty 4.379,87 złotych z tytułu ustawowych odsetek.

Na rozprawie sądowej w dniu 17 października 2013 roku Gmina S. zrzekła się roszczenia w pozostałym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość zabudowana budynkiem (...), położona w S., przy ul. (...)obecnie jest własnością Gminy S..

(okoliczność bezsporna)

Przed 1994 rokiem obiekt ten stanowił mienie Zarządu (...) w S.. Zarząd przekazał do korzystania ten obiekt pozwanej E. S.na podstawie umowy z dnia 31 października 1991 roku.

(umowa wraz z aneksem k: 55-57, notatka służbowa k:61-63)

Kolejna umowa dotycząca tego obiektu została zawarta z E. S. w dniu 01 czerwca 1994 roku już przez (...) Zakład (...) w S.. Była to umowa najmu na czas nie określony, z możliwością jej rozwiązania za trzyletnim okresem wypowiedzenia.

W umowie tej strony postanowiły, że wynajmowana nieruchomość wykorzystywana będzie na cele usługowe, zaś zmiany jej postanowień dokonywane być mogą jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa stanowiła także, że ewentualne, planowane przez najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa pomieszczeń musiały być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagały jego pisemnej zgody. Poniesione przez najemcę nakłady na remonty miały zostać uwzględnione w chwili sprzedaży nieruchomości bądź w chwili rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie miały mieć przepisy kodeksu cywilnego.

(dowód: umowa z dnia 01 czerwca 1994 roku wraz z aneksem k. 10-12)

E. S. w obiekcie objętym umową prowadziła działalność gospodarczą w postaci (...) do dnia 28 października 2010 roku

(zaświadczenie k: 9)

W dacie zawarcia umowy w (...) przeciekał dach, sypały się ściany z których wystawała słoma, okna były nieszczelne, nie było zabezpieczenia na tarasie, w całym budynku były dwa natryski i dwie ubikacje. E. S. w trakcie trwania umowy sukcesywnie prowadziła prace remontowe, naprawiała dach, wymieniała okna, kaloryfery, remontowała kuchnię, wykonywała łazienki, instalację elektryczną.

(zeznania świadków P. P. k: 168, E. M. k: 169, M. L. k: 169, K. N. k: 170, A. S., A. H., Z. K., M. K., B. G., S. P., R. N. e- protokół k: 257)

W 2007 roku dokonano przeglądu technicznego obiektu.

(protokół przeglądu k: 64-78)

W dniu 01 lutego 2007 roku Kierownik (...) Zakładu (...) w S.R. G. w związku z wnioskiem Komisji (...) i Burmistrza S. wypowiedział E. S. umowę najmu z dniem 09 lutego 2007 roku, wskazując, że okres wypowiedzenia upłynie w dniu 09 lutego 2010 roku.

(dowód: wypowiedzenie z dnia 01 lutego 2007 roku k. 13)

E. S. wielokrotnie występowała do Gminy S. o zwrot nakładów. W 2009 roku dokonała oszacowania wartości poczynionych w obiekcie nakładów w oparciu o operat S. K. na kwotę 593,400,00 złotych.

(operat k: 107, pisma pozwanej z dnia 07 października 2010 roku k: 95, z dnia 13 października 2010 roku k: 96)

W okresie od 01 listopada 1991 roku do 30 lipca 1992 roku a zatem w czasie związania umową z zarządem (...) WS. E. S. wykonała prace polegające na malowaniu wnętrza budynku, wstępnej naprawy przeciekającego dachu nad świetlicą na I piętrze oraz dachu głównego, naprawę drzwi, instalacji elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, uzupełnienia brakujących tynków, uszczelnienie okien, odgrzybienie i osuszenie, zagospodarowanie terenu wokół budynku. Prace te zostały wykonane przed zawarciem umowy z powodem.

(opinia biegłej k: 354)

Po zawarciu umowy z Gminą S. E. S. w okresie od 01 października 1994 roku do 25 grudnia 1994 roku wykonała w nieruchomości prace w zakresie elewacji, zbijania tynku w pokojach i na korytarzu, wymiany umywalek, wymiany wykładzin. Na prace te Gmina S. wyraziła zgodę w piśmie z dnia 17 listopada 1994 roku. (dowód: pisma z dnia 04 listopada 2011 roku k: 212, z dnia 17 listopada 2011 roku k: 21, opinia biegłej k: 354)

W dniu 13 czerwca 1997 roku E. S. uzyskała zgodę od wynajmującego na wykonanie ogrodzenia z siatki metalowej na stalowych słupach o wysokości około 1,80 m na granicy między nieruchomościami. Prace te wykonała 31 lipca 1997 roku.

(pismo z dnia 13 czerwca 1997 roku k: 93, opinia biegłej k: 354)

W sierpniu 1997 roku E. S. wykonała remont kapitalny dachu- pokrycie dachu nad świetlicą i dachu głównego) i tarasu papą – naprawy przeciekającego dachu, wymiany rynien- remontu kapitalnego 6 łazienek i ubikacji poprzez wymianę zniszczonych kafli i uszkodzonych baterii. Prace te nie wymagały zgody Gminy, gdyż nie były związane z przebudową pomieszczeń ani adaptacją budowlaną a stanowiły remont w rozumieniu art. 3 punkt 8 prawa budowlanego.

(opinia biegłej k: 355)

Bez uzyskania zgody Gminy E. S. w sierpniu 1997 roku wykonała ponadto prace związane z przebudową pomieszczeń polegające na wymianie instalacji wodno- kanalizacyjnej i instalacji elektrycznej, wymianie niesprawnego pieca oraz wstawieniu kotłów do podgrzewania wody i zagospodarowania terenu wokół budynku w postaci nasadzeń, ścieżek ogrodowych, zagospodarowania terenów zielonych.

(opinia biegłej k: 355)

W dniu 31 lipca 2006 roku E. S. dokonała wymiany drzwi ogrodowych, progu betonowego oraz izolacji pionowej i poziomej. Na wykonanie tych prac uzyskała zgodę od wynajmującego w dniu 12 czerwca 2006 roku, przy czym czynność ta miała zostać uwzględniona przy rozliczeniu nakładów.

(pismo z dnia 12 czerwca 2006 roku k: 94, opinia biegłej k: 355)

W dniu 31 lipca 2007 roku E. S. dokonała wymiany stolarki okiennej w całym budynku wyłączając kuchnię i przedsionek oraz 4 pokoje i świetlicę na I piętrze. Na prace te uzyskała zgodę Gminy w dniu 02 marca 2007 roku

(pismo z dnia 02 marca 2007 roku k: 92, opinia biegłej k: 355)

Również w dniu 31 lipca 2007 roku E. S. dokonała wymiany stolarki okiennej w kuchni i przedsionku. Na wykonanie tych prac uzyskała zgodę Gminy w dniu 11 lipca 2007 roku

(pismo z dnia 11 lipca 2007 roku k: 98, opinia biegłej k: 355)

W dniu 08 kwietnia 2008 roku Gmina S. potwierdziła konieczność wymiany sufitu w pomieszczeniu stołówki, wymianę tynków ściennych, wymianę instalacji elektrycznej oraz na klatce schodowej I i p. wymianę tynków na sufitach oraz instalacji elektrycznej.

(pismo z dnia 08 kwietnia 2008 roku k: 100)

W dniu 09 czerwca 2008 roku Gmina S. potwierdziła konieczność wykonania w obiekcie remontu w zakresie wykonania sufitów w regipsach w pomieszczeniu stołówki i klatki schodowej I i p. oraz wymiany instalacji elektrycznej. Prace te E. S. wykonała w dniu 30 września 2008 roku

(pismo z dni 09 czerwca 2008 roku k: 99, opinia biegłej k: 355)

Wartość prac wykonanych przez E. S. w obiekcie w czasie trwania umowy zawartej w 1994 roku za zgodą Gminy oraz prac na które zgoda ta nie była wymagana wyniosła 140.982,40 złotych.

(opinia biegłej wraz z wyceną nakładów k: 341-420, opinia uzupełniająca k: 469-472)

E. S. pomimo upływu terminu wypowiedzenia nie zwróciła Gminie S. przedmiotu umowy. Gmina począwszy od 10 lutego 2010 roku rozpoczęła naliczanie pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektu informując, że rozliczenie poniesionych nakładów jest możliwe po wydaniu nieruchomości właścicielowi i przedstawieniu dokumentacji rozliczeniowej zgodnie z § 7 umowy stron.

(pismo Gminy S. z dnia 24 lutego 2010 roku k: 14)

W dniu 29 października 2010 roku E. S. wydała Gminie S. sporny obiekt.

(protokół przekazania: 20-21)

Gmina S. wielokrotnie przesyłała E. S. wezwania do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z obiektu w okresie od lutego 2010 roku do października 2010 roku. Jako podstawę do wyliczenia należności za każdy miesiąc Gmina przyjmowała kwotę 6.891,07 złotych za budynek oraz kwotę 752,98 złotych za grunt.

(wezwania do zapłaty z dnia 01 lipca 2010 roku k: 18-19, z dnia 26 stycznia 2011 roku k: 22-23, sprostowanie k: 24-25, z dnia 26 stycznia 2011 roku k: 26, z dnia 01 marca 2011 roku k: 30, z dnia 06 kwietnia 2011 roku k: 31-32)

W okresie od lutego 2010 roku do października 2010 roku E. S. dokonała wpłat na rzecz Gminy S. w kwocie 1.260,20 złotych miesięcznie, czyli łącznie kwoty 11.341,80 złotych.

(wyliczenie zadłużenia przez Gminę k: 26-29)

Rynkowy czynsz obejmujący grunt i budynek (...) w okresie od lutego 2010 roku do października 2010 roku wynosił 3.870,00 złotych miesięcznie.

(opinia biegłego sądowego k: 292-305)

Sąd zważył

Bezspornym w sprawie było, że strony związane były umową najmu nieruchomości z 01 czerwca 1994 roku. Bezspornym również było to, że umowa ta została rozwiązana na skutek wypowiedzenia z dniem 09 lutego 2010 roku. Nie budziło wątpliwości żadnej ze stron, że pozwana E. S. nie zwróciła terminowo przedmiotu umowy, lecz korzystała z niego nadal aż do 29 października 2010 roku. Gmina S. rozpoczęła zatem obciążanie pozwanej wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Powód Gmina S. określiła w pozwie swoje żądanie skierowane przeciwko E. S. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości łącznie z odsetkami na kwotę 62.667,77 złotych. Wynagrodzenie to było liczone przez powoda odrębnie za korzystanie z budynku oraz odrębnie za korzystanie z gruntu w okresie od lutego 2010 roku do października 2010 roku, przy czym jako wysokość miesięcznej stawki z tytułu korzystania z budynku Gmina przyjęła kwotę 6.891,07 złotych, zaś z tytułu korzystania z gruntu kwotę 752,98 złotych. Sposób tego rozliczenia powodowa Gmina zawarła w piśmie z dnia 26 stycznia 2011 roku (k: 26).

Istotne było również, że przez cały ten czas dziewięciu miesięcy pozwana E. S. wносиła na rzecz Gminy opłaty w wysokości 1.260,20 złotych a zatem w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu uiszczanego w trakcie trwania umowy. Gmina S. uwzględniła tę okoliczność w swoim rozliczeniu. Wobec zakwestionowania przez pozwaną E. S. żądania powoda przewyższającego dotychczasowe wpłaty Gmina S. wniosła o dopuszczenie przez Sąd dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność realnej ceny rynkowej dotyczącej pensjonatu i gruntu na którym przedmiotowy obiekt był posadowiony.

Opinię w sprawie wykonała biegła sądowa I. C.wskazując, że przyjęta przez Gminę S.w pozwie stawka za bezumowne korzystanie z (...)nie jest stawką rynkową. Stawka ta bowiem wynosi 3.870 złotych za miesiąc. Pozwana E. S.uznała jednak, że biegła nie uwzględniła specyfiki umowy stron, której celem było uchronienie obiektu od dewastacji oraz

faktu, że podczas trwania umowy stawka czynszu ustalona na poziomie 1.260,20 złotych miesięcznie nie była stawką rynkową, stąd gdyby korzystanie pozwanej z obiektu było oparte na prawie to nadal płaciłaby czynsz w tej wysokości. Sąd nie uznał tych zarzutów za zasadne.

Podkreślenia wymaga bowiem, że już w uzasadnieniu pozwu wzajemnego E. S. kwestionując żądanie pozwu twierdziła, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać jej rynkowej wartości. (k: 52 akt). Właśnie w odpowiedzi na ten zarzut Gmina S. wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność określenia stawek rynkowych, stąd niezrozumiałe jest obecne stanowisko pozwanej kwestionujące wyliczenie wartości rynkowej, zwłaszcza, że pozwana E. S. nie przedstawiła żadnych rzeczowych argumentów świadczących o nieprawidłowości wyliczeń biegłej a skupiła się wyłącznie na polemice z treścią opinii. Wbrew przekonaniu pozwanej wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego nie był spóźniony, skoro Gmina S. wniosek ten złożyła w piśmie procesowym (k: 136) stanowiącym odpowiedź na pozew wzajemny.

Pozwana podkreśliła także, że Gmina S. nie sprzedałaby ani nie wynajęła tego obiektu skoro nie uczyniła tego dotychczas, a także, że obiekt w sensie ekonomicznym nie nadaje się do wynajęcia z uwagi na jego standard. Pozwana wskazała również, że po rozwiązaniu umowy najmu korzystała z nieznacznej powierzchni nieruchomości wyłącznie na cele mieszkalne, a zatem Gmina mogła objąć w pozostałej części nieruchomości w posiadanie czego nie uczyniła. Zarzuty te również okazały się nieuzasadnione. Przedmiotem zawartej przez strony umowy była cała nieruchomość a nie jej bliżej nieokreślona część. Po zakończeniu umowy obowiązkiem E. S. był zwrot przedmiotu umowy Gminie S. (art. 675 k.c.). Ponadto, nieruchomość – zgodnie z umową- miała być wykorzystywana na cele usługowe a nie mieszkalne, stąd odmowa zwrotu nieruchomości z uwagi na zamieszkiwanie w niej przez pozwaną i uzależnianie zwrotu nieruchomości od zapewnienia pozwanej przez Gminę lokalu mieszkalnego była dla rozstrzygnięcia tej sprawy nieistotna. Niezasadne były także twierdzenia pozwanej, że za czas zajmowania obiektu bez tytułu prawnego powinna płacić Gminie kwotę odpowiadającą powierzchni rzeczywiście zajmowanej. Dla właściciela obiektu nie miało znaczenia, czy pozwana po zakończeniu umowy –fizycznie- wykorzystuje cały obiekt, czy tylko jego część, skoro przedmiotem umowy była cała nieruchomość, stąd po zakończeniu umowy również cała nieruchomość podlegała zwrotowi. Pozbawione znaczenia były również rozważania pozwanej wskazujące na brak możliwości wykorzystania tej nieruchomości przez Gminę i obciążenia dla Gminy związane z utrzymaniem tej nieruchomości. Jak już bowiem stwierdzono obowiązkiem pozwanej był zwrot nieruchomości po zakończeniu obowiązywania umowy z czym pozwana zwlekała przez kolejne dziewięć miesięcy. Wskazać także należy, że okres wypowiedzenia tej umowy wynosił trzy lata, a zatem pozwana miała wystarczająco dużo czasu na przygotowanie się do wydania obiektu właścicielowi. Nie dopełniając tego obowiązku pozwana naraziła się na konieczność uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obiektu. Nie zwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę po rozwiązaniu umowy narusza treść art. 675 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy a zatem rodzi obowiązek naprawienia szkody z tego wynikłej (art. 471 k.c.)

Ostatecznie żądanie Gminy S. w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości -po uwzględnieniu stanowiska zawartego w treści pisma procesowego z dnia 18 lipca 2013 roku (k: 436) i oświadczenia złożonego na rozprawie o zrzeczeniu się części roszczenia- stanowiło kwotę **56.914,57 złotych** tytułem należności głównej za okres od lutego 2010 roku do października 2010 roku oraz kwotę **4.379,87 złotych** tytułem ustawowych odsetek, czyli łącznie **61.294,44 złotych**. Szczegółowe wyliczenie tych zobowiązań zawarte zostało w pismach procesowych na k: 438 i 439. Wobec cofnięcia pozwu wraz ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 1.373,33 złotych (62.667,77-61.294,44 złotych) postępowanie sądowe w tym zakresie podlegało umorzeniu na podstawie art. 355 k.p.c. (punkt II wyroku).

Uznając opinię biegłego sądowego za rzetelną i wiarygodną wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną w okresie od lutego 2010 roku do października 2010 roku czyli przez 9 miesięcy wynosiło w zakresie należności głównej kwotę **34.830 złotych**. (9 x 3.870,00). Poza sporem pozostawało jednak, iż przez ten czas pozwana uiszczała na rzecz Gminy miesięcznie po 1.260,20 złotych co dało łącznie kwotę **11.341,80**

złoty (9 x 1.260,20). Kwota ta została uwzględniona w rozliczeniach Gminy albowiem potwierdzone to zostało treścią zestawienia sporządzonego przez Gminę w dniu 26 stycznia 2011 roku (k: 26)

Ostatecznie uznać należało, że kwota **23.488,20 złotych** będąca różnicą kwot 34.830 złotych i 11.341,80 złotych stanowi wysokość należności głównej Gminy S. z tytułu bezumownego korzystania przez E. S. z obiektu w okresie od lutego do października 2010 roku. Ponieważ jednak żądanie Gminy obejmowało również wartość skapitalizowanych odsetek ustawowych liczonych do dnia 26 stycznia 2011 roku, sprecyzowanych na kwotę 4.379,87 złotych (k: 436 i 439), stąd aby uniknąć orzekania ponad żądanie Sąd dokonał kapitalizacji odsetek ustawowych za każdy miesiąc od kwoty 3.870,00 złotych zgodnie z metodologią wyliczeń powodowej Gminy jak na k: 439 akt, niekwestionowaną przez E. S.. Odsetki liczone były odpowiednio za okres od 10 lutego 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku czyli za 350 dni, za okres 10 marca 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku, czyli za 322 dni, za okres od 10 kwietnia 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku, czyli za 291 dni, za okres od 10 maja 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku czyli za 261 dni, za okres od 10 czerwca 2010 roku do dnia 26 stycznia 2011 roku czyli za 230 dni, za okres od 10 lipca 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku, czyli za 200 dni , za okres od 10 sierpnia 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku czyli za 169 dni, za okres od 10 września 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku czyli za 138 dni, za okres od 10 października 2010 roku do 26 stycznia 2011 roku czyli za 107 dni. Rozliczenie przedstawiło się następująco:

luty -2010 rok

3.870 złotych minus dwie wpłaty w kwocie po 1.260,20 złotych daje kwotę 1.349,60 złotych. Ustawowe odsetki od kwoty 1.260,20 złotych za 6 dni =**2,69 złotych** i ustawowe odsetki od kwoty 1.349,60 złotych za 350 dni =**168,24 złotych**.

marzec- 2010 rok

3.870 złotych minus wpłata 1.260,20 złotych =2.609,80 złotych. Ustawowe odsetki od kwoty 1.260,80 złotych za 20 dni =**8,98 złotych** i ustawowe odsetki od kwoty 2.609,80 złotych za 322 dni =**299,30 złotych**.

kwiecień -2010 rok

3.870 złotych minus wpłata 1.260,20 złotych = 2.609,80 złotych. Ustawowe odsetki od kwoty 2.609,20 złotych za 291 dni = **270,49 złotych** i ustawowe odsetki od kwoty 1.260,80 złotych za 11 dni = **4,94 złotych**.

maj -2010 rok

3.870 złotych za 261 dni= **359,75 złotych**

czerwiec -2010 rok

3.870 złotych minus wpłata 1,260,20 złotych =2.609,80 złotych. Ustawowe odsetki od kwoty 1.260,80 złotych za 15 dni = **6,73 złotych** i ustawowe odsetki od kwoty 2.609,80 złotych za 230 dni =**213,79 złotych**

lipiec -2010 rok

3.870 złotych minus wpłata 1.260,20 złotych oraz wpłata 1.260,00 złotych =1.349,60

złotych. Ustawowe odsetki od kwoty 1.349,60 złotych za 200 dni =**96,13 złotych** i ustawowe odsetki od kwoty 1.260,20 złotych za 31 dni =**13,91 złotych** oraz ustawowe odsetki od kwoty 1.260,20 złotych za 9 dni = **4,04 złotych**.

sierpień -2010 rok

ustawowe odsetki od kwoty 3.870 złotych za 169 dni = **232,94 złotych**

wrzesień -2010 rok

3.870 złotych minus wpłata 1,260,20 złotych = 2.609,80 złotych. Ustawowe odsetki od kwoty 1.260,80 złotych za 11 dni = **4,94 złotych** i ustawowe odsetki od kwoty 2.609,80 złotych za 138 dni = **128,27 złotych**.

październik -2010 rok

ustawowe odsetki od kwoty 3.870 złotych za 107 dni = **147,48 złotych**

Łącznie kwota odsetek wyniosła 1.962,62 złotych (2,69 + 168,24 +8,98+299,30 +270,49+4,94+359,75+213,79 +6,73+ 96,13+13,91+ 4,04+232,94+128,27+4,94+147,48) a wraz z kwotą należności głównej zasadne roszczenie Gminy S. stanowiło kwotę 25.450,82 złotych (23.488,20 + 1.962,62), stąd orzeczono jak w punkcie I wyroku, przy czym od kwoty 23.488,20 złotych przysługiwały powodowi dalsze odsetki od dnia 27 stycznia 2011 roku zgodnie z żądaniem pozwu. (art. 481 k.c.)

O kosztach postępowania w zakresie pozwu głównego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Powód Gmina S. wygrał sprawę w 40 % ponosząc koszty w kwocie 9.799,16 złotych (3.600,00 złotych – koszty zastępstwa procesowego, 3.065,16 złotych – opinia biegłego I. C., 3.134,00 – opłata od pozwu) natomiast pozwana E. S. wygrała proces w 60 % ponosząc koszty w kwocie 3.600 złotych (koszty zastępstwa procesowego). Po dokonaniu matematycznego rozliczenia pozwana E. S. zobowiązana jest zwrócić powodowi kwotę 1.760,00 złotych tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania. (3.920 zł – 2.160 zł.), stąd rozstrzygnięcie jak w punkcie III wyroku

Pozew wzajemny częściowo zasługiwał na uwzględnienie.

Dochodzone niniejszym pozwem roszczenie E. S. znajdowało oparcie w treści art. 676 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Należało zaznaczyć, iż roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wynajmującego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianymi w powołanym wyżej przepisie, a wybór ten możliwy jest od momentu zwrotu wynajmowanej rzeczy.

Bezsporne w sprawie było, iż strony łączyła umowa najmu nieruchomości stanowiącej własność Gminy S.. Bezsporne było, że E. S. w okresie obowiązywania umowy dokonała w obiekcie stanowiącym przedmiot najmu szereg prac remontowo-adaptacyjnych. Poza sporem pozostawała kwestia terminu obowiązywania umowy. Wymagające rozstrzygnięcia Sądu sporne kwestie dotyczyły ustalenia wartości nakładów E. S. na nieruchomość oraz ustalenia obowiązku Gminy S. zapłaty sumy odpowiadającej wartości tych ulepszeń.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do zawartego w odpowiedzi na pozew wzajemny stanowiska Gminy S., która odmawiając zapłaty E. S. kosztów poniesionych przez nią nakładów wskazała, że wytaczanie powództwa przed skorzystaniem przez Gminę z treści art. 676 k.c. jest przedwczesne. Tymczasem, jak wynika z poczynionych w sprawie ustaleń, po zakończeniu umowy najmu Gmina odzyskała przedmiot umowy od E. S. w dniu 29 października 2010 roku i do dnia wystąpienia przez nią z roszczeniem Gmina nie wzywała E. S. do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Ponadto E. S. jeszcze przed zawiśnięciem sporu sądowego wielokrotnie domagała się od Gminy S. rozliczenia poczynionych nakładów. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika wyłącznie, że Gmina S. uzależniała rozliczenie nakładów od zwrotu nieruchomości. W świetle tych okoliczności należało uznać, iż Gmina S. zatrzymała nakłady na nieruchomość dokonane przez E. S., a zatem obowiązana jest do zwrotu sumy odpowiadającej wartości nakładów.

Sąd nie uznał za zasadny podniesionego przez Gminę S. w piśmie stanowiącym odpowiedź na pozew wzajemny zarzutu przedawnienia roszczeń E. S.. Roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z

upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Jak wynika z protokołu przekazania zwrot nastąpił w dniu 29 października 2010 roku, stąd też termin roczny upływał w dniu 29 października 2011 roku. E. S. z pozwem wzajemnym o zwrot nakładów wystąpiła do Sądu w czerwcu 2011 roku.

Określenie „ulepszenia” z art. 676 k.c. dotyczy nakładów dokonanych przez najemcę, które w chwili zwrotu rzeczy zwiększają jej użyteczność w stosunku do stanu, w którym powinna się znajdować zgodnie z art. 674 k.c.

Sąd ustalając, które z poczynionych nakładów stanowiły nakłady zwiększające użyteczność przedmiotu najmu, jak również określając wartość tych nakładów oparł się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa D. M., której treść wraz z opinią uzupełniającą jest pełna, jasna i nie zawiera sprzeczności.

Wnioski zawarte w opinii biegła sporządziła w oparciu o analizę materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz oględziny nieruchomości.

Bezsporne w sprawie było, iż E. S. dokonała w wynajmowanej nieruchomości dla celów prowadzonej przez siebie działalności szeregu prac remontowych. Bezsporne było też, że już w umowie strony określiły, że na adaptacje budowlane oraz przebudowę pomieszczeń wymagana będzie zgoda Gminy wyrażona na piśmie. (§ 7 umowy) Niewątpliwe były inwestycje E. S. na nieruchomość jednakże zgodnie z umową tylko nakłady na remonty poprzedzone zgodą wynajmującego podlegały zwrotowi. Biegła w treści opinii szczegółowo oceniła zakres i wartość wykonanych prac. Zasadnie nie uwzględniła w obliczeniach prac na które E. S. nie uzyskała zgody Gminy lub które wykonała jeszcze przed zawarciem umowy z Gminą S..

Przy zwrocie nakładów i wydatków istotne jest, czy uprawniony uzyskał rzeczywistą korzyść, nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększające wartość jego majątku w chwili zwrotu a nie w innym dowolnym momencie.

W ocenie Sądu biegła D. M. dokonała ustalenia wartości nakładów zgodnie z fachową wiedzą, na podstawie dokładnej analizy stanu faktycznego, precyzyjnie i w sposób daleki od dowolności.

Sąd nie podzielił poglądu pozwanego, że opinię w tej sprawie powinien sporządzić rzeczoznawca majątkowy zgodnie z treścią art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten bowiem wskazuje, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi. W rozpoznawanej sprawie przedmiotem sporu nie było określenie wartości nieruchomości, lecz wartości nakładów poczynionych na nieruchomość w ramach łączącej strony umowy najmu. Ponadto powołane przez pozwanego rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości określa zasady wyceny nieruchomości. Cytowany przez pozwanego § 35 tego rozporządzenia dotyczy określania wartości nieruchomości łącznie z rozliczeniem nakładów. W sprawie rozpoznawanej przez Sąd ocenie podlegała natomiast wartość prac wykonanych przez E. S. w obiekcie za zgodą Gminy oraz prac na które zgoda ta nie była wymagana w ramach umowy stron zawartej w 1994 roku.

Sąd oddalił wniosek Gminy S. o przesłuchanie biegłej na rozprawie. Po przedstawieniu przez biegłą sądową pisemnej opinii Gmina S. nie złożyła do opinii żadnych szczegółowych zarzutów pomimo takiego zobowiązania przez Sąd, poprzestając na ogólnikowych zastrzeżeniach odnośnie kwalifikowania prac. Do tych zastrzeżeń pozwanego biegła odniosła się w pisemnym uzupełnieniu opinii.

Mając na uwadze wszystkie poczynione ustalenia i rozważania sąd zweryfikował żądanie określone w pozwie wzajemnym na kwotę 200.000 złotych i zasądził od Gminy S. na rzecz E. S. kwotę 140.982,40 złotych, zaś dalej idące powództwo oddalił.

Podstawę faktyczną rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy stanowił zgromadzony zgodnie z inicjatywą dowodową stron w myśl art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. materiał w postaci dowodów z dokumentów, zeznań świadków jak również opinii biegłego z zakresu budownictwa D. M.. Dowód z przesłuchania stron został przez Sąd pominięty wobec niestawiennictwa stron na rozprawie w dniu 17 października 2013 roku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

E. S. wygrała proces zainicjowany pozwem wzajemnym w 70 % ponosząc koszty w wysokości 6.014,19 złotych (300,00 złotych – częściowa opłata sądowa od pozwu wzajemnego, 3.600,00 złotych – koszty zastępstwa procesowego, 2.114,19 złotych – pisemna opinia biegłej). Pozwana Gmina S. wygrała sprawę w 30 % ponosząc koszty w wysokości 3.600 złotych (koszty zastępstwa procesowego)

Po dokonaniu matematycznego rachunku pozwana Gmina S. winna zwrócić E. S. kwotę 3.130,00 złotych tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania. (4.210 zł- 1.080 zł)

W niniejszej sprawie E. S. przysługiwało częściowe zwolnienie od kosztów sądowych co oznacza że koszty te obciążały tymczasowo rachunek Skarbu Państwa. Jak zaś stanowi art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. kosztami sądowymi których strona nie miała obowiązku uiścić sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Do zasad tych zaś należy przepis art.100 k.p.c. Zdaniem Sądu, wobec tego, że Gmina S. przegrała proces w 70 % zobowiązana jest do pokrycia kosztów w tym stosunku. Na koszty te składała się częściowa opłata od pozwu w kwocie 9.700 złotych, stąd 70 % z tej kwoty daje kwotę 6,790 złotych. Natomiast Skarb Państwa tymczasowo kredytował koszty przegranej E. S., zatem winna ona zwrócić kwotę 2,910 złotych, skoro koszty nieobciążające przeciwnika Sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji nakazuje ściągnąć z roszczenia zasądzzonego na rzecz strony, której czynność spowodowała ich powstanie, stąd orzeczono jak w punktach IV i V wyroku.

Sąd nie uwzględnił zgłoszonego przez E. S. zarzutu potrącenia. Podstawę tego zarzutu miało stanowić oświadczenie o potrąceniu zawarte w piśmie z dnia 28 lutego 2011 roku, a dokonane w oparciu o wartość operatu S. K. na kwotę 593.400 złotych. W pozwie wzajemnym E. S. wskazała jednak, że podstawą potrącenia powinna być aktualnie kwota około 300,000 złotych, czyli właściwie kwota 62.668 złotych z kwoty 262.668,00 złotych. Zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony, skoro operat S. K. powstał w 2009 roku a zatem jeszcze w czasie obowiązywania umowy stron. Nie zawierał określenia i wartości prac wykonanych zgodnie z § 7 umowy. Ponadto w końcowej wartości uwzględnił prace, które zostały wykonane przez E. S. jeszcze przed zawarciem umowy z Gminą. W rezultacie roszczenie E. S. objęte zarzutem potrącenia nie zostało udowodnione.