

Sygn. akt VI GC 174/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Protokolant: Barbara Ćwiok

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: Gminy M.

przeciwko: K. W.

z pozwu głównego: o wydanie nieruchomości

oraz z pozwu wzajemnego

z powództwa: K. W.

przeciwko: Gminie M.

o zapłatę

1. z powództwa głównego

I. nakazuje wydać pozwanemu K. W. na rzecz Gminy M. część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położonej w M., pow. (...), woj. (...), dla której Sąd Rejonowy w P.VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) tj. część o pow. 700 m² objętej umową dzierżawy nr (...) z dnia 5 sierpnia 2010 r. oraz część o pow. 4134 m², objętej umową dzierżawy nr (...) z dnia 11 stycznia 2011 r.

II. umarza postępowanie w zakresie żądania wydania części działki nr (...) o pow. 5000 m² objętej umową dzierżawy nr (...) r. z dnia 6 kwietnia 2011 r.

III. zasądza od pozwanego K. W. na rzecz powoda Gminy M. kwotę 5.993,44 zł (pięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy złote 44/100) tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 2.400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

2. z powództwa wzajemnego o zapłatę

I. oddala powództwo,

II. zasądza od powoda wzajemnego K. W. na rzecz pozwanego wzajemnego Gminy M. kwotę 7.200,00 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

sygn. akt VI GC 174/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 lutego 2017 r.

Pozwem z dnia 28 kwietnia 2015 r. powód Gmina M. wniosła o nakazanie pozwanemu K. W. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Handlowe (...) wydania części działki nr (...) o pow. 9834 m² w stanie wolnym od rzeczy i praw pozwanego. Ponadto domagał się zasądzenia od pozwanego kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że w związku z wygaśnięciem umów dzierżawy zawartych z pozwanym w dniu 5 sierpnia 2010 r., 11 stycznia 2011 r., 6 kwietnia 2011 r. dotyczących części działki nr (...) domaga się jej zwrotu. Na dzień wniesienia pozwu pozwany korzysta z powyższej nieruchomości bez tytułu prawnego. Prowadzone z pozwanym negocjacje w przedmiocie zawarcia nowej umowy dzierżawy części działki nr (...) nie doprowadziły do zawarcia kolejnej umowy wobec braku uzgodnienia wspólnego stanowiska stron co do ostatecznej jej treści i związanych z tym zasad dzierżawy przedmiotowego gruntu.

W odpowiedzi na pozew pozwany K. W. (k. 57-60) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Pozwany podniósł zarzut naruszenia art. 5 kc wskazując, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa. Wskazał, że był posiadaczem przedmiotowej nieruchomości nieprzerwanie od kilkunastu lat, a od 2006 r. miał możliwość wzniesienia na dzierżawionej nieruchomości budynków na skutek wydania stosownych decyzji administracyjnych przez Starostę (...), w tym decyzji z dnia 20.04.2006 r. nr (...) – pozwolenie na budowę budynku usługowego małej gastronomii kat I i na podstawie decyzji z dnia 23.10.2007 r. nr (...) – pozwolenie na budowę budynku małej gastronomii kat. XVII. Budynki zgodnie z prawem budowlanym zostały wzniesione na dzierżawionej nieruchomości jeszcze przed zawarciem umów dzierżawy z 2010 r. i 2011 r. na które powołuje się powód. Pozwany wskazał, że zrealizowana przez niego inwestycja na dzierżawionym gruncie w postaci wzniesionych przez niego budynków została wykonana za zgodą Gminy i była inwestycją o znacznych rozmiarach. Pozwany wskazał, że zwracał się do Gminy o ustalenie zasad opróżnienia nieruchomości, w tym dokonania zapłaty za konieczność pozostawienia wzniesionych za zgodą Gminy budowli na terenie dzierżawionej nieruchomości. Gmina uchylała się od określenia kosztów związanych z opuszczeniem przedmiotowej nieruchomości, co więcej Wójt Gminy M. wprost przyznał, że Gmina nie zamierza zapłacić pozwanemu na wzniesione na dzierżawionym gruncie budynki. Pozwany podniósł, że Gmina ogłosiła przetarg na dzierżawę nieruchomości, w którym najkorzystniejszą ofertę złożył pozwany, natomiast Wójt unieważnił przetarg.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 r. (k. 101-104) pozwany złożył pozew wzajemny wnosząc o zasądzenie od powoda (pозwanego wzajemnie) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kwoty 280 000 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez niego na przedmiot dzierżawy w postaci wzniesionych budynków na tej nieruchomości. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanego wzajemnie kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powód wzajemny powołał analogiczną argumentację jak w odpowiedzi na pozew podnosząc, że budynki na dzierżawionym gruncie zostały wzniesione jeszcze przed zawarciem umów dzierżawy z roku 2010 i 2011 r. na podstawie stosownych decyzji administracyjnych. Gmina M. była uczestnikiem postępowania administracyjnego i w żadnym zakresie nie zaskarżyła wydanych decyzji mocą których pozwany został upoważniony do trwałego wzniesienia na dzierżawionym gruncie określonych budynków. Ponadto już w 2007 r. pozwany wskazywał na plany inwestycyjne na tym terenie, natomiast Wójt Gminy M. sprzyjał ich realizacji wyrażając na to zgodę. Gmina przez cały okres wymiany korespondencji nie określiła się co do konieczności poniesienia kosztów związanych z opuszczeniem przez pozwanego dzierżawionej nieruchomości, Wójt Gminy przyznał, że nie zamierza dokonać jakiegokolwiek rozliczenia z dzierżawcą.

W odpowiedzi na pozew wzajemny (k. 151-154) pozwany wzajemnie (powód główny) Gmina M. wniósł o oddalenie tego powództwa ze względu na przedawnienie roszczenia, ewentualnie oddalenie powództwa jako przedwczesnego z uwagi na to, że nie doszło do zwrotu dzierżawionej nieruchomości przez pozwanego (powoda wzajemnego). Ponadto pozwany wzajemnie wniósł o zasądzenie od powoda wzajemnego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 27 września 2016 r. (k. 196) powód Gmina M. cofnął powództwo w zakresie żądania wydania części działki nr (...) o pow. 0,50 ha, która była objęta umową dzierżawy nr (...) z dnia 6 kwietnia 2011 r. w związku z tym, że ta część działki została przez pozwanego zwrócona. Powód podtrzymał powództwo w pozostałym zakresie, żądając wydania części działki o łącznej pow. 4834 m², na którą składa się część działki nr (...) o pow. 700 m.kw na której usytuowany jest obiekt gastronomiczny objętej umową dzierżawy nr (...) łączącej strony do końca czerwca 2013 r. oraz część działki o pow. 4134 m.kw. na której znajduje się obiekt gastronomiczny, która była przedmiotem umowy dzierżawy nr (...) r. łączącej strony do dnia 31.01.2014 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Powód – Gmina M. jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o pow. 1,1400 ha położonej w M., pow. (...), dla której Sąd Rejonowy w P., VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Dowód: odpis KW nr (...) k. 5-11

Nieruchomość powyższa (poszczególne jej części) była przedmiotem następujących umów dzierżawy zawieranych przez powodową Gminę M. z pozwanym:

- umowa dzierżawy nr (...) z dnia 5 sierpnia 2010 r. obejmująca część działki (...) o pow. 700 m². Umowę zawarto na czas określony od 1 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2013 r. z przeznaczeniem pod usługi handlu i gastronomii związane z obsługą ruchu granicznego przejścia pieszego i kołowego, z tym zastrzeżeniem, że obiekty handlowo – gastronomiczne nie mogą być trwale związane z gruntem.

W/w umowa była poprzedzona umową dzierżawy nr (...) z dnia 19 lipca 2007 r. obejmującą okres dzierżawy 1.08.2007 r. do 30.06.2010 r., aneksowaną w dniu 8 lutego 2010 r.

Na tej części działki został przez pozwanego wzniesiony budynek pizzerii na podstawie decyzji pozwolenie na budowę nr (...) z dnia 23.10.2007 r. wydanej przez Starostę (...).

Ta część działki nie została powodowi zwrócona.

- umowa dzierżawy nr (...) z dnia 11 stycznia 2011 r. przedmiotem której była część działki nr (...) o pow. 4134 m². Umowę zawarto na czas określony od 1 lutego 2011 r. do 31 stycznia 2014 r. W §3 wskazano, że nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy będzie przeznaczona na cele usług handlu i gastronomii, związanych z obsługą ruchu granicznego i kołowego.

Umowa powyższa była poprzedzona umową dzierżawy nr (...) z dnia 4 marca 2008 r. obejmującą okres dzierżawy 1.03.2008 r. do 31.01.2011 r. która z kolei była poprzedzona umową dzierżawy z dnia 19 stycznia 2005 r. którą zawarto na czas określony od 1.02.2005 r. do 31.01.2008 r. z przeznaczeniem na plac postojowy dla samochodów (parking)

Na tej części nieruchomości w okresie obowiązywania umowy z dnia 19 stycznia 2005 r. została wzniesiona przez pozwanego karczma. Powyższa część nieruchomości po wygaśnięciu dzierżawy nie została powodowi zwrócona.

- umowa dzierżawy nr (...) r. z dnia 6 kwietnia 2011 r. przedmiotem której była część działki nr (...) o pow. 5000 m². Umowę zawarto na czas określony od 1 kwietnia 2011 r. do 28 lutego 2014 r. z przeznaczeniem pod usługi handlu

i gastronomii związane z obsługą ruchu granicznego przejścia pieszego i kołowego, z tym zastrzeżeniem, że obiekty handlowo – gastronomiczne nie mogą być trwale związane z gruntem.

Ta niezabudowana część działki została przez pozwanego (powoda wzajemnego) zwrócona powodowi (pozwanemu Wzajemnie) w toku procesu. Powództwo o jej wydanie zostało cofnięte. (k. 196)

Dowód: umowy dzierżawy nieruchomości zawieranych przez strony: (...) z dnia 5.08.2010r. (k. 12 - 14),nr (...) z dnia 11.01.2011r. (k. 15-17), nr (...) z dnia 6.04.2011r. (k. 18-20) oraz z dnia 19.01.2005r., nr (...) z dnia 19.07.2007r. wraz z aneksem nr (...) z dnia 8.02.2010r., nr (...) z dnia 4.03.2008 r. k. 90 decyzja nr (...) z dnia 23.10.2007r. zatwierdzającej projekt zabudowy działki nr (...) k. 63-65, decyzja nr (...) z dnia 20.04.2006 r. zatwierdzającej projekt zabudowy działki nr (...) k. 65-66, wniosku pozwanego z dnia 16.05.2005r. o zezwolenie na zabudowę działki nr (...) budynkiem małej gastronomii niezwiązanym na trwale z gruntem oraz odpowiedzi powoda z dnia 9.02.2006r.

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na wyżej powołanych dowodach z dokumentów, które były wiarygodne w zakresie jaki wyznacza im przepis art. 244 i 245 k.p.c.

Należy wskazać, że część dowodów przeprowadzonych w niniejszym postępowaniu: dokumenty odnoszące się do poczynionych przez powoda wzajemnego nakładów, zeznania świadków czy przesłuchanie stron na okoliczności związane z kwestią nakładów, zasad ich zwrotu i rozliczenia była nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy wobec ustalenia braku wymagalności roszczenia powoda wzajemnego o zwrot nakładów. Z tym samych przyczyn, ze względu na brak wymagalności powództwa wzajemnego, na rozprawie w dniu 15 lutego 2017 r. Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda wzajemnego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego dla ustalenia wartości budynku posadowionych na przedmiocie dzierżawy, jako nie mającego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, że powództwo główne o wydanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 5.08.2010 r. nr 114/2010 r. i z dnia 11.01.2011 r. nr (...) podlegało uwzględnieniu na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 222§1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Treścią roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy ono przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Roszczenie to ma charakter obiektywny. Przysługuje ono właścicielowi, gdy nastąpi sam fakt naruszenia własności niezależnie od tego czy osoba, która naruszyła własność, działała w dobrej czy złej wierze. O jego powstaniu decyduje stan przedmiotowy, a nie podmiotowa ocena postępowania osoby naruszającej cudzą własność. Roszczenie windykacyjne obrazowo określa się jako roszczenie nieposiadającego właściciela przeciwko posiadającemu nie właścicielowi. Dodać również należy, że roszczenie to może obejmować każdą rzecz (art. 45 KC), zarówno ruchomą, jak i nieruchomość. Dopuszczalne jest również żądanie wydania części rzeczy, jeśli znajduje się w posiadaniu osoby nieuprawnionej. (por. komentarz do art. 222 kc, red. Gniewek 2016, wyd. 7/ Górská, Legalis).

Sąd Okręgowy przyjął, że w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki z art. 222 § 1 k.c. do domagania się przez powoda, jako właściciela, wydania części nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w M., którymi faktycznie włada pozwany. Wyżej wskazane umowy dzierżawy części działki nr (...): umowa nr (...) z dnia 5.08.2010 r. oraz umowa nr (...) z dnia 11.01.2011 r. wygasły odpowiednio w dniu 30 czerwca 2013 r. i 31 stycznia 2014 r. Pozwany nie wykazał skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania gruntem, co uzasadniało nakazanie pozwanemu wydania przedmiotu dzierżawy.

Powództwo wzajemne o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy w postaci wzniesionych przez powoda budynków (karczmy i pizzerii) podlegało oddaleniu jako przedwczesne. Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 677 kc

znajdującego zastosowanie także do stosunku dzierżawy (art. 694 kc), roszczenie najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przepis powyższy wiąże wymagalność roszczenia dzierżawcy o zwrot nakładów od zwrotu przedmiotu dzierżawy, przez co należy rozumieć dzień "rzeczywistego" wydania rzeczy wydzierżawiającemu, a nie dzień, w którym takie wydanie miało nastąpić. Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie w jakim powinien się znajdować w stosownie do przepisów o wykonywaniu umowy dzierżawy i dopiero od momentu zwrotu przedmiotu dzierżawy, nabywa on względem wydzierżawiającego roszczenie o zwrot nakładów (art. 705 kc w zw. z art. 677 kc w zw. z art. 694 kc). Przepis art. 677 KC stanowi ogólnie o roszczeniach najemcy wobec wynajmującego "o zwrot nakładów na rzecz", a brak wyodrębnienia nakładów oznaczonego rodzaju prowadzi do wniosku, że regulacji tego przepisu zostały poddane przysługujące najemcy roszczenia o zwrot wszelkich nakładów na przedmiot najmu. Kwestią dalszą i w obecnym stanie sprawy nieistotną wobec braku wymagalności roszczenia powoda wzajemnego o zwrot nakładów jest to na jakich zasadach to rozliczenie nakładów nastąpi już po dniu zwrotu przedmiotu dzierżawy: czy na podstawie umowy dzierżawy, czy na podstawie przepisu kodeksu cywilnego art. 676 kc w zw. z art. 694 kc. Kwestii powyższych Sąd nie badał w niniejszym postępowaniu jako nie mających znaczenia dla sprawy. Zarówno kwestie wyboru właściwej podstawy rozliczeń nakładów pomiędzy stronami, a więc tego czy uregulowania dotyczące rozliczeń nakładów zostały zawarte w umowach dzierżawy jakie łączyły strony, jak również to jakiego rodzaju nakłady na przedmiot dzierżawy zostały poczynione i kiedy oraz o jakiej wartości mogą stanowić przedmiot odrębnego postępowania. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, że z racji niewydania spornych części nieruchomości wydzierżawiającej Gminie, roszczenie powoda wzajemnego o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy nie było jeszcze wymagalne. Powództwo zostało przez powoda wzajemnego wytoczone przedwcześnie, co uzasadniało jego oddalenie.

Wskazać również trzeba, że brak było podstaw do dokonywania analizy roszczenia powoda wzajemnego także pod kątem przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Nakłady o których rozliczenie powód wzajemny wnosił w niniejszym postępowaniu, zostały przez niego poczynione na części działki nr (...), w czasie trwania pierwszych umów dzierżawy, a zatem w czasie kiedy strony łączyła ważna umowa. W takim wypadku, podstawą rozliczenia nakładów mogą być jedynie przepisy kodeksu cywilnego normujące umowę danego rodzaju, bądź umowa jeśli strony uzgodniły w niej sposób rozliczenia nakładów. Z tych samych względów, skoro nakłady zostały poczynione ramach łączącego strony stosunku obligacyjnego, do roszczenia o ich zwrot nie znajdują również zastosowania przepisy art. 224 kc - 226 kc , dotyczą one bowiem sytuacji gdy źródłem posiadania rzeczy nie była umowa. (komentarz do art. 226 kc, red. Osajda 2017, wyd. 16/A. Zbiegień – Turzańska, Legalis)

Najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu od wynajmującego na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu. (komentarz do art. 676 kc red. Gniewek 2016, wyd. 7/Jezioro, Legalis). Dla dokonania wzajemnych rozliczeń między stronami stosunku obligacyjnego (umowy dzierżawy) można byłoby sięgnąć do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu tylko wówczas gdyby nie było możliwe przywrócenie między nimi równowagi zgodnie z zasadą ekwiwalentności świadczeń z odwołaniem się do przepisów o łączących je stosunkach obligacyjnych. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że nie może być zbiegu odpowiedzialności kontraktowej z odpowiedzialnością opartą o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia. (wyrok SN z dnia 8.04.2011 r. II CSK 434/10)

Z uwagi na okoliczność, iż w toku postępowania powód ograniczył żądanie, cofając pozew o wydanie części działki nr (...) o pow. 5000 m.kw objętej umową z dnia 6.04.2011 r. nr 32/2011 r. ze względu na jej zwrot przez pozwanego Sąd na podstawie art. 355 kpc umorzył postępowanie w części objętej cofnięciem, orzekając jak w punkcie II sentencji wyroku. W niniejszej sprawie nie zachodziły okoliczności wskazujące, że cofnięcie pozwu jest sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. (art. 203§4 kpc)

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Rozliczając koszty postępowania Sąd miał na względzie, że w przypadku skumulowania w jednej sprawie dwóch powództw, wniesionego przez powoda i przez pozwanego, postępowanie toczy się łącznie, co do obu, ale każde z tych powództw nie traci samodzielnego bytu. Następstwem tego założenia jest obowiązek sądu oddzielnego rozstrzygnięcia

o każdym z tych powództw, tak co roszczenia głównego i wzajemnego, jak i o odpowiedzialności z tytułu kosztów procesu. Wobec tego składnikiem kosztów strony która wygrała sprawę, zarówno co do powództwa o wydanie, jak i zwrot nakładów są poniesione opłaty sądowe, wydatki i wynagrodzenie pełnomocnika określone również oddzielnie w odniesieniu do każdego z powództw.

Na koszty procesu powoda w sprawie z powództwa głównego - o wydanie - złożyła się nie tylko opłata sądowa i wynagrodzenie pełnomocnika, ale także wynagrodzenie mediatora w kwocie 2.474,44 zł z tytułu kosztów prowadzenia postępowania mediacyjnego i wydatków. Należy w tym miejscu wskazać, że jeśli wskutek mediacji nie zostanie zawarta ugoda, koszty mediacji rozlicza się pomiędzy stronami według zasady odpowiedzialności za wynik sporu z art. 98 kpc. Koszty w tym zakresie Sąd uprzednio na podstawie postanowienia z dnia 23.02.2017 r. ściągnął od powoda.

Na koszty procesu powoda w sprawie z powództwa wzajemnego - o zapłatę, złożyły się koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika pozwanego wzajemnie.