

Sygn. I C 266/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR del. Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. P.**

przeciwko **Gminie U.**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej Gminy U. na rzecz powódki E. P. kwotę 705.937 zł (siedemset pięć tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 6 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;
2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.650,24 zł tytułem stosunkowego rozliczenia kosztów;
4. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Słupsku :
 - od powódki E. P. kwotę 7.754,26 zł (siedem tysięcy siedemset pięćdziesiąt cztery złote 26/100),
 - od pozwanej Gminy U. kwotę 47.633,30 zł (czterdzieści siedem tysięcy sześćset trzydzieści trzy złote 30/100)

tytułem nieuiszczonej części opłaty od pozwu od której powódka była zwolniona oraz wynagrodzeń biegłych w części przekraczającej kwoty zaliczek.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 266/12

UZASADNIENIE

Powódka – E. P. wniosła pozew przeciwko Gminie U. o zapłatę kwoty 817.950 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 6 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty. Na uzasadnienie wskazała, że w wyniku zorganizowanego przetargu zawarła z Gminą U. umowę dzierżawy nieruchomości niezabudowanej położonej przy ulicy (...) w R. oznaczonej jako działka (...), o pow. 1548 m². Umowa została zawarta na 10 lat. W umowie dzierżawy zawarto wszystkie niezbędne elementy takie

jak oznaczenie przedmiotu umowy, przeznaczenie nieruchomości, czas obowiązywania, datę zakończenia inwestycji przez dzierżawcę, czynsz dzierżawny i warunki rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Pismem z dnia 19 marca 2002 r. Gmina rozwiązała umowę bez wypowiedzenia i wezwała powódkę do wydania nieruchomości. Powódka nie wydała nieruchomości, więc pozwana złożyła pozew o wydanie. Postępowanie sądowe zakończyło się dnia 28 lipca 2003 r. zawarciem ugody sądowej, zgodnie z którą wypowiedzenie cofnięto, a umowa dzierżawy była kontynuowana na zmienionych warunkach. Umowa była kontynuowana przez powódkę, która na nieruchomości przeprowadziła inwestycję polegającą na wzniesieniu kompleksu usługowo – rozrywkowego. Łączna wartość poniesionych nakładów, to wg powódki 817.950 zł. Wszystkie nakłady były celowe i związane wyłącznie z przeznaczeniem nieruchomości oznaczonym umową dzierżawy. Nakłady stały się częścią składową nieruchomości. Pismem z dnia 8 stycznia 2010 r. pozwana Gmina poinformowała powódkę, że okres obowiązywania umowy kończy się 28 lutego 2010 r. i wezwała do zawarcia umowy sprzedaży do dnia 26 lutego 2010 r. Gmina określiła przy tym wartość nieruchomości na kwotę 1.129.100 zł netto i wezwała do przedłożenia wszystkich dokumentów związanych z inwestycją. Powódka wyraziła zainteresowanie kupnem nieruchomości w trybie bezprzetargowym, ale nie zgodziła się z oceną okresu obowiązywania umowy, a więc koniecznością przedstawiania stosownej dokumentacji. Pozwana Gmina w odpowiedzi na to stanowisko, nie podejmując dalszych rozmów wezwała powódkę do wydania nieruchomości. Wobec odmowy powódki Gmina U. uzyskała wyrok w postępowaniu sądowym, który został wykonany przez Komornika 9 sierpnia 2011 r. przez wprowadzenie wierzyciela w posiadanie nieruchomości. Dnia 11 maja 2012 r. Wójt Gminy U. ogłosiła przetarg nieograniczony na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości. Cenę wywoławczą netto ustalono na 1.638.500 zł + Vat. Gmina U. zleciła rzeczoznawcy sporządzenie operatu dla dzierżawionej nieruchomości. Wycena ta oraz cena wywoławcza obejmowały w całości nakłady, które poniosła powódka. Pismem z dnia 23 maja 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu równowartości nakładów do dnia 5 czerwca 2012 r. Termin ten upłynął bezskutecznie. Dopiero w piśmie z dnia 18 czerwca 2012 r. Gmina odmówiła zapłaty. Wysuwając swoje roszczenia powódka powołała się na art. 676 w zw. z art. 694 kc, z którego wynika, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą wynajmujący w braku odmiennej umowy może wg swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Pozwana – Gmina U. wniosła o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności podniosła przy tym zarzut przedawnienia. Wskazała przy tym, że powódka wydała pozwanej klucze do zabudowań na dzierżawionej nieruchomości dnia 8 sierpnia 2011 r., zatem od tego dnia należy liczyć roczny termin przedawnienia wynikający z art. 677 kc. Ponadto pozwana podniosła, że nakłady nie podlegały zwrotowi zgodnie z warunkami zarówno pierwszego jak i drugiego przetargu, w wyniku którego została zawarta umowa dzierżawy. Kolejnym zarzutem strony pozwanej było dokonanie przez powódkę ulepszeń niezgodnie z umową. W szczególności pozwana zarzuciła że E. P. nie wybudowała zespołu gastronomiczno rozrywkowego zgodnie z koncepcją, która stanowiła integralną część umowy, a która została przedłożona przez powódkę do oferty w przetargu poprzedzającym zawarcie umowy. Powódka ukrywała ten fakt i twierdziła, że dokonała zabudowy terenu zgodnie z warunkami umowy. Zgodnie z treścią ugody sądowej powódka zobowiązała się zakończyć budowę do 1 czerwca 2005 r. W toku procesu inwestycyjnego oszukała jednak pozwaną i Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zgłaszając 31 maja 2005 r. zakończenie budowy, po czym wycofała ten wniosek. W rzeczywistości powódka nigdy nie ukończyła budowy ani nawet nie zabezpieczyła jej w sposób należyty. Pozwana zakwestionowała także jakoby powódka realizowała prace zgodnie z projektem oraz sztuką i prawem budowlanym skoro odmówiła wydania jakiegokolwiek dokumentu dotyczącego tego procesu inwestycyjnego w tym projektu budowlanego, dziennika budowy, pozwolenia na budowę, inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej. Pozwana wskazała także, że stan techniczny zabudowań uniemożliwia użytkowanie ich zgodnie z przeznaczeniem. Z tego pozwana wywiodła, że zabudowania nadają się wyłącznie do rozbiórki i nie przedstawiają żadnej wartości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W grudniu 1999 r. Gmina U. ogłosiła przetarg pisemnych ofert na wydzierżawienie na 10 lat nieruchomości stanowiącej mienie komunalne Gminy U.. Przedmiotem przetargu była niezabudowana działka oznaczona nr (...) o pow. 1548 m² położona w R. przy ulicy (...), przeznaczona pod zabudowę zespołem gastronomiczno rozrywkowym. W ogłoszeniu zaznaczono, że poniesione nakłady nie podlegają zwrotowi, koszty przyłączy do infrastruktury ponosi

dzierżawca. Nadto wskazano, że termin rozpoczęcia budowy to kwiecień 2000 r., a termin zakończenia – 2 lata od dnia podpisania umowy dzierżawy w formie aktu notarialnego. W przypadku niedotrzymania warunków umowy miała ona być rozwiązana za natychmiastowym wypowiedzeniem.

(dowód: ogłoszenie o przetargu – k. 92)

Do przetargu zgłosiła się E. P., lecz przetarg nie doszedł do skutku. W styczniu 2000 r. ogłoszono więc drugi przetarg, w odpowiedzi na który E. P. ponownie złożyła ofertę. W wyniku złożenia oferty strony zawarły dnia 28 lutego 2000 r. umowę dzierżawy. Zgodnie z treścią umowy dzierżawca wziął w dzierżawę teren opisany w ogłoszeniu o przetargu z przeznaczeniem pod zabudowę zespołem gastronomiczno rozrywkowym. Dzierżawca zobowiązał się zakończyć budowę w terminie dwóch lat od dnia podpisania umowy dzierżawy zgodnie z przedstawioną koncepcją zagospodarowania stanowiącą integralną część umowy dzierżawy. Umowa wygasła z dniem 28 lutego 2010 r. W § 4 umowy strony zastrzegły, że wydzierżawiający może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, przez jednostronne oświadczenie, bez odszkodowania za poniesione nakłady w enumeratywnie wymienionych przypadkach. Wydzierżawiający zgodnie z § 5 miał także prawo przeprowadzenia w każdym czasie kontroli dzierżawionego terenu.

(dowód: umowa z dnia 29 lutego 2000 r. – k. 11-14 akt)

Na skutek zawartej ugody sądowej strony dnia 28 lipca 2003 r. zawarły aneks do umowy dzierżawy, w którym wskazano, że dzierżawca zobowiązuje się zakończyć budowę do dnia 1 czerwca 2005 r. zgodnie z przedstawioną koncepcją zagospodarowania dzierżawionego terenu stanowiącą integralną część umowy dzierżawy. Do dnia 1 czerwca 2005 r. dzierżawca miał złożyć wydzierżawiającemu wniosek o gotowości do odbioru. Kolejne zmiany dotyczyły wysokości czynszu, jego waloryzacji oraz możliwości rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku gdy dzierżawca nie wykona zamierzenia inwestycyjnego do dnia 1 czerwca 2005 r. Pozostałe zapisy pozostały bez zmian.

(dowód: aneks do umowy dzierżawy – k. 37-39, tekst jednolity umowy – k. 40 – 43)

Na początku 2010 r. E. P. i Gmina U. toczyły negocjacje dotyczące sprzedaży działki będącej przedmiotem dzierżawy dzierżawcy w trybie bezprzetargowym. Nie doszło jednak do ustalenia warunków satysfakcjonujących obie strony. W efekcie – wezwano dzierżawcę do wydania nieruchomości, a wobec bezskuteczności tego wezwania złożono powództwo o wydanie. Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2010 r. nakazano E. P. wydanie Gminie U. nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy.

(bezsporne, nadto załączone do pozwu kopie pism – k. 46 – 53)

Na podstawie prawomocnego wyroku Komornik wydał wierzycielowi (Gminie U.) nieruchomość objętą tytułem wykonawczym najwcześniej dnia 9 sierpnia 2011 r.

(dowód: akta (...) Komornika Sądowego P. S., zawiadomienie dłużnika - k. 66)

Dnia 10 sierpnia 2011 r. rzeczoznawca majątkowy R. K. działający na zlecenie Gminy U. dokonał oględzin nieruchomości i oszacował wartość rynkową poniesionych nakładów inwestycyjnych na kwotę 718.103 zł. Po przeprowadzeniu analizy cen w lipcu 2012 r. rzeczoznawca stwierdził że wartość ta jest nadal aktualna.

(dowód: operat szacunkowy – k. 255-268)

Dnia 7 marca 2012 r. Wójt Gminy U. ogłosił ustny przetarg nieograniczony na sprzedaż m.in. działki nr (...) położonej w R., zabudowanej budynkiem restauracji w stanie surowym otwartym oraz czterema kioskami. Jako cenę wywoławczą działki netto wskazano kwotę 1.638.500 zł.

(bezsporne, nadto wydruk ze strony Urzędu Gminy w U. – k. 47)

W ustosunkowaniu się do wezwania E. P. o zwrot nakładów, Gmina U. w piśmie z dnia 18 czerwca 2012 r. odmówiła zwrotu i wezwała E. P. do przywrócenia stanu poprzedniego.

(bezsporne, nadto dowód: pismo UG z dnia 18 czerwca 2012 r. – k. 70-71)

Pomimo wezwania zabudowania na działce nie zostały rozebrane ani przez E. P. ani przez Gminę U..

(bezsporne)

W toku postępowania, dnia 22 czerwca 2015 r. nieruchomość została sprzedana osobie trzeciej. Przed sprzedażą zabudowania nie zostały rozebrane, Gmina U. nie ponosiła kosztów uzupełniania dokumentacji ani „legalizacji” odstępstw inwestycji od projektu, a koszty te wynosiłyby 185.187 zł

(bezsporne, nadto dowód: opinia biegłej G. K. – k. 371 – 384, 427 - 428)

Wartość nakładów poniesionych na działkę (...) wg stanu i wartości na dzień 9 sierpnia 2011 r. wynosiła 705.937 zł, przy założeniu, że zużycie obiektu osiągnęło poziom 22,05%.

(dowód: opinia biegłej S. G. z dnia 6 czerwca 2016 r., wariant I – k. 634, 689 - 690 sporządzona w oparciu o opinię biegłej G. K. – k. 371 – 391, 427-428)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo jest w znacznej części zasadne.

Powódka żądała od pozwanej Gminy zwrotu wartości nakładów na dzierżawioną przez okres 10 lat nieruchomość powołując się na brzmienie art. 676 w zw. z art. 694 kc. Z przepisów tych wynika, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Przepis art. 676 stanowi natomiast, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Wobec podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia w pierwszej kolejności należało rozważyć ten zarzut w kontekście art. 677 kc. Zgodnie z tym przepisem szczególnym roszczenia (...) najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz (...) przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Nie ulega wątpliwości, że do zwrotu nieruchomości doszło dopiero w wyniku działań Komornika podjętych na podstawie tytułu wykonawczego zasądzonego wydanie nieruchomości i wniosku Gminy U.. Gdyby bowiem przyjąć odmiennie – że do wydania doszło w drodze dobrowolnych aktów woli powódki – należałoby konsekwentnie uznać, że skierowanie wniosku do Komornika o egzekucję wyroku było bezpodstawne i zbędne, a koszty egzekucji – niezasadnie obciążały dłużniczkę. Ustaleń takich jednak nie poczyniono, a z załączonych dokumentów w aktach egzekucyjnych wynika, że komornik wydał wierzycielowi nieruchomość 9 sierpnia 2011 r. Od tej daty biegł więc termin przedawnienia. Pozew, skutecznie przerywający bieg przedawnienia, złożono natomiast 9 sierpnia 2012 r., a więc w ostatnim dniu terminu.

Drugim zarzutem, który złożyła pozwana było twierdzenie, że zgodnie z ogłoszonymi warunkami przetargu poniesione przez dzierżawcę nakłady miały nie podlegać zwrotowi (vide: ogłoszenie k. 96). E. P. przystępując do przetargu, w oświadczeniu z dnia 17 stycznia 2000 r. przyjęła te warunki bez zastrzeżeń. Gdyby od tego momentu strony nie dokonały żadnych innych ustaleń sąd istotnie poprzestalby na badaniu oświadczeń woli stron złożonych w odrębnych pismach i przyjął, że elementami umowy były te oświadczenia, które były zgodne. Strony przed rozpoczęciem umowy dokonały jednak modyfikacji warunków przetargowych zawierając na piśmie umowę dzierżawy, w której ujęły warunki łączącego je stosunku w ostatecznym kształcie. Już tylko pobieżna analiza treści warunków II przetargu, oferty powódki i ostatecznie zawartej umowy pozwala ustalić, że umowa z dnia 28 lutego 2000 r. w wielu punktach odbiegała od warunków przetargowych i od oferty złożonej przez E. P.. Na tej podstawie należało przyjąć, że strony

ostatecznie kompromisowo uregulowały warunki umowne i zdecydowały o modyfikacji warunków przetargowych. Zmodyfikowane zapisy dotyczyły nie tylko kwestii nakładów, ale także m.in. czynszu dzierżawnego (terminy zapłaty) i okresu zwolnienia od czynszu.

W zawartej przez strony umowie znalazł się zapis mówiący o tym, że poniesione przez dzierżawcę nakłady nie podlegają zwrotowi, ale tylko w sytuacji rozwiązania umowy w drodze jednostronnego oświadczenia woli wydzierżawiającego, do którego może dojść w enumeratywnie wyliczonych sytuacjach. Rodzaje tych sytuacji (niepłacenie czynszu, niedotrzymanie warunków umowy) nie pozostawiają wątpliwości, że rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia, a w konsekwencji brak odszkodowania za poniesione nakłady, stanowi swoistą umowną sankcję za niewłaściwe zachowanie się kontrahenta.

Skoro zaś wyliczono szczególne przypadki, w których zwrot nakładów nie będzie dzierżawcy przysługiwał, nielogiczne byłoby przyjęcie, że zwrot ten nigdy dzierżawcy nie przysługuje, gdyż wówczas zapis § 4 umowy byłby po prostu zbędny.

Regulacja ta została utrzymana w dotychczasowym kształcie również po zmianie umowy dokonanej aneksem z dnia 28 lipca 2003 r.

Kolejny argument wskazujący na możliwość żądania rozliczenia nakładów przez powódkę wywieść można z ogólnych zasad prawa cywilnego. W prawie zobowiązań, regulującym stosunki stron niniejszego procesu, obowiązuje zasada swobody umów. Oznacza ona m.in., że o ile brak jest wyraźnego zastrzeżenia w ustawie (*ius cogens*), strony mogą swoje stosunki kształtować dowolnie, modyfikując zapisy ustawowe (*ius dispositivum*). Jeżeli natomiast tego nie uczynią, zastosowanie znajdzie regulacja ustawowa. W tym przypadku ustawa jako zasadę („w braku odmienniej umowy”) przewiduje możliwość zatrzymania ulepszeń przez wydzierżawiającego lub zażądanie przywrócenia stanu poprzedniego. Strony w § 4 umowy odmiennie uregulowały kwestię rozliczenia nakładów tylko w wypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, toteż uznać należało, że w innych sytuacjach należy zastosować regulację ustawową.

Pozwana konsekwentnie twierdziła, że umowa wygasła na skutek upływu czasu na jaki została zawarta, nie została więc rozwiązana jednostronnie przez wydzierżawiającego (vide: wyrok SR w Słupsku w sprawie (...) oraz wyrok SO w Słupsku (...) – k. 53 – 64). Z tego powodu § 4 umowy nie mógł znaleźć zastosowania bez względu na to czy istniały powody do rozwiązania umowy w tym trybie czy też nie.

Skoro wobec braku innych uregulowań umownych wydzierżawiająca miała prawo wyboru – zatrzymać nakłady za zwrotem ich wartości lub zażądać przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, należało zbadać jakiej treści oświadczenie woli złożyła w tym względzie pozwana.

Nie ulega wątpliwości i nie było sporne pomiędzy stronami, że Gmina U. ani po wygaśnięciu umowy dzierżawy ani po odzyskaniu nieruchomości 9 sierpnia 2011 r. nie wezwała powódki do usunięcia ulepszeń. Przeciwnie – natychmiast (10 sierpnia 2011 r.) zleciła ich wycenę rzeczoznawcy majątkowemu, która stała się podstawą do określenia wartości nieruchomości (gruntu wraz z rozpoczętą inwestycją) w ogłoszeniu o przetargu. Czynności podejmowane przez pozwaną w postaci zlecenia wyceny i ogłoszenia o przetargu gruntu wraz z nakładami jasno określają stanowisko wydzierżawiającego; zdecydował on o zatrzymaniu ulepszeń inaczej bowiem nie mógłby w ogłoszeniu wskazywać, że je sprzedaje.

Zgodnie z art. 60 kc wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny.

Biorąc pod uwagę, że wybór co do zatrzymania lub żądania usunięcia nakładów zależał tylko od woli Gminy U. należało przyjąć, że oświadczenie woli w tym zakresie zostało złożone najpóźniej w chwili ogłoszenia przetargu tj. 7 marca 2012 r., gdyż wtedy najpóźniej powódka mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 kc).

Dopiero w odpowiedzi na wezwanie powódki, będące konsekwencją złożonego w sposób dorozumiany oświadczenia woli pozwanej, Gmina U. pismem z dnia 18 czerwca 2012 r. odmówiła zapłaty za zatrzymane nakłady i wezwała powódkę do przywrócenia stanu poprzedniego. Pismo to nie mogło jednak usunąć skutków wcześniejszego oświadczenia woli ani ich anulować.

Odwołanie oświadczenia woli jest bowiem skuteczne jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej (art. 61 zd. 2 kc). Pismo Gminy U. z 18 czerwca 2012 r. nie mogło już więc wywołać żadnych skutków prawnych w zakresie, który przewiduje art. 676 kc.

Zmienne stanowiska pozwanej w zakresie składanych w tym przedmiocie oświadczeń woli mogłyby być ewentualnie przedmiotem dalszych rozważań w przypadku zgłoszenia zarzutów dotyczących wad oświadczeń woli. Zarzutów takich jednak nie złożono.

Co natomiast najistotniejsze – na dzień wyrokowania stanowisko pozwanej Gminy w przedmiocie zatrzymania ulepszeń było już całkowicie jednoznaczne i niepodlegające dyskusji wobec dokonanej sprzedaży nieruchomości **wraz z nakładami**. Gmina, jak wynika z tej czynności zdecydowała się zatrzymać ulepszenia i uzyskać z ich sprzedaży zysk, toteż automatycznie uruchomiła wskazaną w art. 676 kc konsekwencję dokonanego wyboru – tj. obowiązek zwrotu wartości nakładów.

Jak wynika z powyższego – istotą rozpoznawanej sprawy stało się więc ustalenie wartości dokonanych przez powódkę nakładów.

Orientacyjną wartość rozpoczętej inwestycji wskazał pozwanej już powołany w sierpniu 2011 r. rzeczoznawca. Zważywszy jednak, że w sporze sądowym operaty wykonane na zlecenie jednej czy drugiej strony nie mogą być traktowane jak opinie biegłych, sąd zlecił w niniejszej sprawie sporządzenie opinii, wielokrotnie uzupełnianych i modyfikowanych, również na wnioski stron, by jak najdokładniej ustalić wartość ulepszeń.

Sama treść przepisu art. 676 kc nie pozostawia wątpliwości co do wytycznych jakimi powinien się kierować biegły. Wartość nakładów powinna być oceniona wg stanu i cen w chwili zwrotu nieruchomości. Stąd – zastosowanie mogła mieć jedynie opinia biegłej S. G. uwzględniająca te daty oraz dane zawarte w opinii biegłej G. K., czyli opinia z dnia 6 czerwca 2016 r.

Wcześniejsze opinie, zwłaszcza opinia biegłej G. K. uwzględniała także koszty związane z niepełną dokumentacją procesu inwestycyjnego (odtworzenia dokumentacji) oraz koniecznością zalegalizowania stwierdzonych ewidentnych odstępstw od projektu (samowoli budowlanej). Koszty te wyliczone na podstawie dostępnych danych i oględzin nieruchomości, nie zostały jednak ostatecznie odjęte przez Sąd w wyroku od wyliczonej wartości nakładów.

Przyczyną nieuwzględnienia tych kosztów było ustalenie, że nieruchomość została już przez Gminę U. sprzedana, bez konieczności poniesienia przez pozwaną wydatków na odtworzenie dokumentacji i legalizację. Wobec braku jakichkolwiek dowodów czy wniosków dowodowych Gminy w tym względzie należało przyjąć, że Gmina nie poniosła wydatków z tym związanych ani nie była zmuszona obniżyć ceny nieruchomości o wartość tych wydatków potencjalnym kupcom. Potwierdza to fakt, iż w ogłoszeniach o przetargach pozwana nie uprzedzała oferentów o konieczności poniesienia tego rodzaju wydatków, wskazywała natomiast, że przedmiotem przetargu jest nieruchomość zabudowana budynkiem restauracji w stanie surowym otwartym i czterema kioskami.

Wobec sprzedaży nieruchomości z nakładami, w toku postępowania, bez poniesienia wydatków i bez obniżenia ceny, można przyjąć, że albo wydatki te nie były konieczne albo poniesie je aktualny właściciel, co w żaden sposób nie zmniejszy uzyskanego przez Gminę przychodu ze sprzedaży nieruchomości z nakładami.

Z opinii biegłej G. z dnia 6 czerwca 2016 r. wynika, że wartość nakładów dokonanych przez powódkę na nieruchomość według stanu z dnia 9 sierpnia 2011 r. przy założeniu zużycia 22 % i po odjęciu wyżej opisanych kosztów wynosi 520.750 zł. Wobec ustalenia, że pozwana Gmina nie poniosła jednak tych kosztów, a skutecznie sprzedała nakłady wraz

z całą nieruchomością, koszt legalizacji i odtworzenia dokumentacji należało pominąć. Stąd ostatecznie wyliczona wartość ulepszeń na dzień zwrotu nieruchomości wynosiła 520.750 zł + 185.187 zł tj. 705.937 zł.

Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o uzupełniające przesłuchanie biegłej G. K. oraz o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków R. K., B. N. i P. S..

Wniosek o przesłuchanie biegłej K. był znacznie spóźniony. Zarządzeniem z dnia 17 listopada 2014 r. doręczonym 19 listopada 2014 r. sąd określił bowiem pełnomocnikowi pozwanej termin 14 dni na złożenie zarzutów do opinii biegłej i **wniosków** pod rygorem utraty powyższego prawa po upływie terminu. W określonym terminie pełnomocnik pozwanej, w piśmie z dnia 2 grudnia 2014 r., wniósł jedynie o wyjaśnienie przez biegłą słów „w przeważającej części”. Późniejsze składanie wniosków i zarzutów do opinii tej biegłej nie mogło być skuteczne z uwagi na brzmienie art. 167 kpc (czynność procesowa podjęta po upływie terminu jest bezskuteczna).

Wnioski o przesłuchanie świadków na okoliczność ustalenia stanu budynków na dzień zwrotu nieruchomości sąd uznał za zbędne. Stopień zużycia został bowiem dość dokładnie przedstawiony w toku postępowania za pomocą innych środków dowodowych. Oceniając stopień zużycia w czasie oględzin dnia 10 sierpnia 2011 r. rzeczoznawca powołany przez Gminę - R. K. określił go w odniesieniu do wszystkich budynków na „średni” wskazując przy tym, że zużycie techniczne opisuje określeniami „małe”, „średnie” i „duże”. Nie wchodząc w szczegóły profesjonalnych przesłanek takiej oceny w pewnym przybliżeniu przyjąć można, że każde z tych określeń obejmuje równy zakres, co oznaczałoby, że zużycie „małe” to od 0 – 33,3%, średnie od 33,4 – 66,6% i „duże” od 66,7 – 100 %. Zużycie wskazane w tym operacie oscylowałoby więc w granicach od 33,4% do 66,7%. Biorąc przy tym pod uwagę, że rzeczoznawca ten wycenił wartość nakładów na kwotę **wyższą** niż biegła G. można założyć, że zużycie musiało osiągać dolne stany średnie.

Rozbieżność ocennej i niemierzalnej matematycznie cechy wynosiłaby przy takich założeniach ok. 11% (33,4% - 22,05%). Nie sposób założyć, że zeznania świadków, zwłaszcza składane po 6 latach od oględzin mogłyby być w tym względzie bardziej precyzyjne niż zdjęcia i opisy, które już się w aktach znajdują. Brak jest także podstaw do przyjęcia, że świadkowie oceniliby procentowo zużycie techniczne budynków dokładniej niż biegli. Pozwana nie wskazała przy tym, jakie konkretnie elementy zużycia budynków (opisowe) były sporne lub nie wynikały z zebranego materiału dowodowego.

Podkreślenia przy tym wymaga, że wzmiankowany wyżej operat wykonany na zlecenie pozwanej natychmiast po zwrocie nieruchomości ocenił wartość nakładów na kwotę wyższą (718.000 zł), choć zbliżoną, do wartości wyliczonej przez biegłą (705.000zł). Pomimo, że operat ten nie miał dla sądu waloru opinii biegłego, to jednak pozwalał wraz z operatem wykonanym na zlecenie powódki, na wyciągnięcie pewnych wniosków. Opinia biegłej G. w swojej ostatniej wersji wskazuje mianowicie najniższą wartość nakładów spośród tych trzech stanowisk rzeczoznawców. Nie można przy tym zapomnieć, że biegła miała możliwość oparcia się na opinii biegłej K. oraz zapoznania z argumentami i zarzutami obu stron, czym nie dysponowali prywatni rzeczoznawcy.

Konkludując – przedłużanie postępowania w celu wyjaśnienia elementu dostatecznie wg sądu wyjaśnionego w toku postępowania i korygowanie opinii biegłej na podstawie złożonych po wielu latach zeznań świadków kłóciłoby się na obecnym etapie postępowania z zasadą ekonomii procesowej i doprowadziłoby do zbędnego przedłużania sprawy i powiększania kosztów niniejszego postępowania.

Podsumowując – wobec przyjęcia, że pozwana Gmina U. złożyła skuteczne oświadczenie woli o zatrzymaniu ulepszeń dzierżawcy na nieruchomość w trybie art. 676 kc, należało uznać, że stała się zobowiązana do zwrotu ich wartości.

Wartość ulepszeń na dzień zwrotu tj. na 9 sierpnia 2011 r. wynosiła 705.937 zł i wobec braku uregulowań co do terminu tego zwrotu, kwota ta stała się wymagalna po wezwaniu powódki tj. od dnia 6 czerwca 2012 r.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 676 kc orzeczono jak w pkt 1. wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie 2. wyroku.

O kosztach w punkcie 3. wyroku orzeczono na podstawie art. 100 kpc mając na względzie zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów. Przyjęto przy tym, że powódka wygrała sprawę w 86 % tj. $(705.937/817.950) \times 100\%$.

Suma kosztów poniesionych przez strony to kwota 18.334 zł z czego 86 % powinna ponieść pozwana. Na koszty te składała się uiszczona przez powódkę opłata od pozwu – 1900 zł, wynagrodzenie pełnomocników stron – 7.200 zł x 2, opłaty skarbowe od ich pełnomocnictw – 17 zł x 2, zaliczki wpłacone przez każdą ze stron – 1000 zł x 2.

Pozwana jako przegrywająca w 86% powinna więc w rozliczeniu dopłacić powódce 5.650,24 zł.

W punkcie 4. wyroku sąd obciążył strony kosztami, które w toku postępowania poniósł tymczasowo Skarb Państwa na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na koszty te złożyła się pozostała, nieuiszczona część opłaty od pozwu w wysokości 38.998 zł oraz wynagrodzenia biegłych przekraczające kwotę uiszczonych zaliczek – 16.389,56 zł, łącznie 55.387,56 zł. Z tego 86% tj 47.633,30 zł zwrócić Skarbowi Państwa powinna pozwana, natomiast 14% tj. 7.754,26 zł – powódka.

Na oryginale właściwy podpis.