

Sygn. akt I.C 277/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lipca 2020 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Marzena Miksza

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2020 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Gminie M. A.

o zapłatę

1 Zasądza od pozwanej Gminy M. A. na rzecz powoda M. W. kwotę 73069,97 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące sześćdziesiąt dziewięć złotych i 97/100 ) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lipca 2020r do dnia zapłaty.

2 Oddala powództwo w pozostałej części.

3. Nakazuje pobrać od pozwanej Gminy M. A. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Suwałkach tytułem kosztów procesu kwotę 3722,15 zł (trzy tysiące siedemset dwadzieścia dwa złote i 15/100).

SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt: I. C. 277/19

## UZASADNIENIE

Powód M. W. wystąpił przeciwko Gminie M. A. z pozwem, w którym domagał się zasądzenia kwoty 98 054,78 zł tytułem zwrotu wydatków , które poniósł jako dzierżawca działki oznaczonej aktualnym numerem ewidencyjnym (...). Domagał się też zasądzenia ustawowych odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że był dzierżawcą działki (...) , która stanowiła rów otwarty kanalizacji deszczowej planowany do zakrycia. Na skutek porozumienia powoda z Urzędem Miasta – ten wyraził zgodę na wykonanie przepływu rurami betonowymi podając warunki techniczne, które zostały spełnione przez powoda przy wykonaniu przepustu – co skutkowało odebraniem prac i zgodą na zasypanie ułożonych rur. Po przykryciu rowu teren został przekwalifikowany jako przeznaczony pod zieleń bez możliwości zabudowy. Poza sporem pozostawał fakt, że powód wykonał w/w prace jako dzierżawca działki (...) licząc na sprzedaż na jego rzecz tej działki i zaliczenia na poczet ceny zakupu poczynionych nakładów za zgodą i wiedzą pozwanego jak to miało miejsce w przypadku działek (...).

W związku z odmową sprzedaży działki (...) na rzecz powoda wezwał on pozwaną do zapłaty równowartości poczynionych nakładów – lecz ta odmówiła uznania roszczenia co skutkowało wniesieniem pozwu i zawiśnięciem sporu w sprawie I C 925/17, w której doszło do porozumienia zmierzającego do sprzedaży powodowi działki na którą poczynił nakłady. Ponieważ doszło do zmiany burmistrza pozwana ponownie zmieniła zdanie odmawiając sprzedaży działki – co uzasadniało wystąpienie z niniejszym powództwem. Ustalając kwotę należną z tytułu nakładów powód posiłkował się opinią prywatną sporządzoną przez rzeczoznawcę A. G..

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się jego oddalenia i zszadzenia kosztów procesu. Motywując swoje stanowisko wskazywała iż pokrycie rowu nastąpiło na wniosek powoda i w jego interesie, a miasto nie zobowiązywało się do zwracania powodowi kosztów zaś prace miały być wykonane na koszt powoda, a umowa dzierżawy nie przewidywała zwrotu jakichkolwiek nakładów. Pozwana Gmina M. A. kwestionowała też wysokość żądanej kwoty zarzucając braki w kosztorysie inwestorskim złożonym przez powoda na uzasadnienie wysokości dochodzonej kwoty. Nadto podniosła zarzut przedawnienia wskazując że ze względu na 10-letni okres przedawnienia jak i ze względu na roczny wynikający z art. 677 kc doszło do przedawnienia roszczenia.

Sąd ustalił i zważył co następuje:

Powód M. W. był dzierżawcą działki (...) stanowiącej własność Gminy M. A. na którą poczynił nakłady licząc na jej sprzedaż przez miasto tak jak to miało miejsce w przypadku działek (...). O planach dokonania nakładów powiadomił pozwaną i uzyskał akceptację na wykonanie robót – mimo, że umowa nie przewidywała tego rodzaju inwestycji na dzierżawionym gruncie /bezsporne/.

Po wykonaniu nakładów roboty zostały odebrane przy udziale przedstawicieli pozwanej i nie zgłaszano co do nich przez szereg lat żadnych zastrzeżeń. Powód liczył na możliwość wykupienia tej działki, bowiem przylegała do jego nieruchomości lecz decyzje w tym przedmiocie były odwlekane i zmieniane czego przykładem jest pismo z dnia 14 czerwca 2018r (w aktach I C 925/17), z którego wynikało, że wszczęto procedurę sprzedaży nieruchomości, a co stanowiło podstawę do cofnięcia powództwa i w konsekwencji umorzenia postępowania przez sąd okręgowy.

W ocenie Sądu roszczenie powoda uznać należało za zasadne. Poza sporem było, że strony związane były umową dzierżawy działki (...) i że w okresie związania umową powód za wiedzą i zgodą pozwanej dokonał istotnych nakładów na tą nieruchomość.

Należy bowiem przyjąć, że jeżeli w trakcie trwania dzierżawy dzierżawca dokonał napraw i ulepszeń przedmiotu dzierżawy, które zgodnie z umową lub kodeksem cywilnym obciążały wydzierżawiającego, to art 663 w zw. z art. 694 kc zezwala mu na dochodzenie od wydzierżawiającego zwrotu ich kosztów jeszcze w trakcie trwania dzierżawy lub po jej zakończeniu Najistotniejsze znaczenie praktyczne ma kwestia rozliczeń tzw. ulepszeń przedmiotu dzierżawy dokonanych przez dzierżawcę zwłaszcza gdy są to nakłady i inwestycje, które nadają przedmiotowi dzierżawy takie pożyteczne właściwości, których uprzednio nie miał, lub zwiększają jego wartość, chociaż przedmiot dzierżawy był w momencie wydania zdalny do umówionego użytku.

Wobec braku odpowiednich rozwiązań w przepisach o dzierżawie znajdzie tu odpowiednie zastosowanie art. 676 kc, który w istotny sposób wzmacnia pozycję wydzierżawiającego wobec dzierżawcy, składając w ręce wydzierżawiającego decyzję co do sposobu rozliczenia się z dzierżawcą. W braku odmiennej umowy wydzierżawiający może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości lub żądać przywrócenia przez dzierżawcę stanu poprzedniego na własny koszt.

W ocenie sądu ta druga wersja nie mogła być zastosowana w sprawie niniejszej bowiem po pierwsze nakłady dzierżawcy miały taki charakter że przywrócenie stanu poprzedniego jest absolutnie niecelowe i wiązało by się z dewastacją działki – co pozostaje w radykalnej sprzeczności i ze zdrowym rozsądkiem i racjonalnością gospodarczą, a do tego pozwana nie wskazywała na zamiar takiego rozwiązania problemu. Po wtóre wykonanie inwestycji odbywało

się za wiedzą i zgodą pozwanej, a zatem nawet żądanie przywrócenia stanu poprzedniego nie zasługiwało by na uwzględnienie.

Dokonując ustaleń w zakresie wysokości należnej powodowi kwoty sąd posiłkował się opiniami biegłych – sporządzonymi w niniejszej sprawie przez a ocenionymi przez sąd jako w pełni wiarygodne, fachowe, jasne i rzetelne. Uwagi powoda do tych opinii zostały przez biegłych uznane za nietrafne, a przywołana przez nich na tą okoliczność argumentacja nie budzi wątpliwości sądu. Dowód z opinii biegłego, jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, podlega ocenie sądu jedynie na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej, albowiem opinia biegłego nie może być weryfikowana, a zwłaszcza dyskwalifikowana, bez posłużenia się wiedzą specjalistyczną. Sąd w okolicznościach sprawy uznał za niecelowe dopuszczanie dowodu z opinii kolejnych biegłych mimo niezadowolenia powoda z treści sporządzonej opinii. Dodatkowa opinia jest uzasadniona wówczas, gdy występuje rozbieżność, niepełność lub niejasność dotychczasowej opinii, a materiał dowodowy nie daje podstawy do oparcia się wyłącznie na opinii jednego biegłego. Uznanie przez sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia sąd od obowiązku wzywania jeszcze innego biegłego. Sąd nie jest bowiem zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnych biegłych w każdym przypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Potrzeba powołania innego biegłego powinna zatem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Dokonując ustalenia wartości nakładów sąd przyjął za zasadne przyjęcie wartości nakładów w poziomie cen brutto na datę sporządzenia opinii jako najbardziej adekwatne wyliczenie i jednocześnie najkorzystniejsze dla powoda. Stąd też zasądzono odsetki z uwzględnieniem 14 dniowego terminu na zapłatę przez pozwaną co skutkowało przyjęciem daty wymagalności na dzień 22 lipca 2020r.

Roszczenie przewyższające zasądzoną kwotę jako wygórowane podlegało oddaleniu.

Finalnie odnosząc się do podnoszonego przez pozwaną zarzutu przedawnienia i przyjmując nawet, że do takiego przedawnienia doszło to zdaniem sądu zarzut ten należało uznać za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Jak wskazał Sąd Najwyższy - Izba Cywilna w wyroku z dnia 24 września 2009 r. sygn.. akt IV CSK 166/09 „uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa, w świetle art. 5 KC, wymaga dokonania oceny całokształtu okoliczności występujących w rozpoznawanej sprawie.”

Odnosząc powyższą tezę do stanu faktycznego w sprawie niniejszej podnieść należy, iż powód dokonując nakładów działał w uzgodnieniu z pozwaną, która uczestniczyła tak w procesie decyzyjnym dotyczącym nakładów jak i w procesie wykonawczym – dokonując odbioru robót. Co więcej powodowi deklarowano również sprzedaż pasa gruntu, na którym dokonywał nakładów by następnie zmieniać zdanie i odmawiać mu tak przeniesienia własności jak i zwrotu nakładów. Takie działanie pozwanej zdaniem sądu nie zasługiwało na ochronę prawną.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

SSO Cezary Olszewski