

Sygn. akt IC 559/10



**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

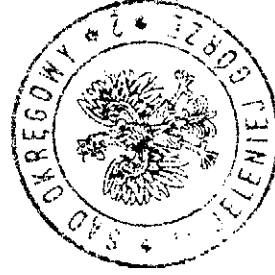
Dnia 4 kwietnia 2012r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny  
w składzie :

**Przewodniczący:** SSO Urszula Wiewióra  
**Protokolant:** A. Dymitroca

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2012r. w Jeleniej Górze na rozprawie  
sprawy z powództwa **Stanisława Nowaczyka**  
przeciwko **Gminie Szklarska Poręba**  
**o zapłatę**

- I. powództwo oddała,
- II. kosztami postępowania sądowego obciąża Skarb Państwa,
- III. nie obciąża powoda kosztami zastępstwa adwokackiego.



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Dymitroca'.

## UZASADNIENIE

Powód Stanisław Nowaczyk wniósł o zasądzenie od pozwanej Gminy Szklarska Poręba na jego rzecz kwoty 351.889,43 zł oraz kwoty 2.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 07.11.2008r.

Stanisław Nowaczyk wywodził swoje roszczenia w oparciu o umowę najmu z dnia 01.06.1994r., w której § 7 pkt. 5 przewidziano zwrot poniesionych przez najemcę wydatków na remonty i nakłady. Powód wskazał, że opuścił nieruchomości – Dom Wczasowy „Belweder Górski” w dniu 07.11.2008r. położony w Szklarskiej Porębie, jednakże mimo jego licznych pism pozwana nie spełniła jego żądań w tym zakresie. Powód wskazał, iż kwota 351.889,43 zł tytułem zwrotu nakładów wyliczona została w oparciu o kosztorys sporządzony przez rzeczoznawcę budowlanego mgr inż. Monikę Moskwę. Kwota 2.500 zł stanowiła koszt sporządzenia opinii.

Pozwana Gmina Szklarska Poręba wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu strona pozwana podnosiła, że na powódzie ciążył obowiązek wykazania zasadności oraz wysokości roszczenia. W jej ocenie zwrot nakładów uzależniony był od spełnienia przesłanek dodatkowych określonych w punktach 1-4 § 7 umowy, a w szczególności od wyrażenia zgody wynajmującego na remonty. Pozwana Gmina podnosiła, iż w celu ustalenia zakresu prac remontowych podnoszących wartość nieruchomości powołała komisję, która ustaliła, m.in. w oparciu o twierdzenia biegłej, iż powodowi nie należy się zwrot nakładów. W ocenie pozwanej prace remontowe przeprowadzone na obiekcie były wadliwe, fikcyjne i nie skutkowały zwiększeniem wartości nieruchomości.

Oprócz tego pozwana zgłosiła zarzut potrącenia z roszczeniem powoda kwoty 67.941,86 zł należnych jej z tytułu zaległości w płatności przez powoda podatku od nieruchomości i innych należności.

Pismem z dnia 11.01.2012r. (k. 399) powód, w związku z wyliczeniami zawartymi w sporządzonej na potrzeby sprawy opinii biegłej sądowej, ograniczył swoje żądanie w zakresie zwrotu wartości nakładów do kwoty 227.240 zł.

W piśmie z dnia 27.01.2012r. (k. 405) pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazała, iż wydanie nieruchomości wynajmującemu nastąpiło dnia 07.11.2008r., zaś pozew wniesiony został dopiero w dniu 17.03.2010r., czyli po upływie terminu przedawnienia.

Powód w piśmie z dnia 24.02.2012r. (k. 424) stwierdził, iż w rzeczywistości opróżnienie lokalu nastąpiło po dniu 23.06.2009r., kiedy to zabrane zostały z pensjonatu ruchomości powoda. W piśmie z dnia 04.04.2012r. (k. 472) powód wskazał, iż w sprawie nie mają zastosowania przepisy dotyczące umowy najmu, albowiem wywodzi swoje roszczenia z

tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, a ponadto podnosił, że podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 01.06.1994r. zawarta została pomiędzy Gminą Szklarska Poręba, a Stanisławem Nowaczykiem umowa najmu nieruchomości, położonej w Szklarskiej Porębie przy ul. Cichej 2, która miała być wykorzystywana przez najemcę na cele usługowe – wczasowe. W § 7 pkt. 1-4 określono, iż planowane przez najemcę adaptacje budowlane i przebudowa pomieszczeń wymagają każdorazowego uzgodnienia z wynajmującym i jego pisemnej zgody. Ponadto wskazano, iż najemcę obciążają koszty przystosowania obiektu na cele określone w umowie, remontu budynku i urządzeń oraz wyposażenia, jak również koszty związane z realizacją poleceń lub decyzji wydanych przez uprawnione organy. Najemca zobowiązany był także do utrzymywania należytego porządku na najmowanej posesji oraz wokół niej.

W myśl § 7 pkt. 5 umowy, poniesione przez najemcę nakłady na remonty miały być uwzględnione w chwili sprzedaży nieruchomości, bądź w chwili rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.

(umowa k. 25-27)

Przed zawarciem umowy z pozwaną, powód wykorzystywał nieruchomość od 1989r. na podstawie umowy z Funduszem Wczasów Pracowniczych. Powód w latach 1994 - 2008 prowadził na nieruchomości działalność gospodarczą - Dom Wczasowy „Belweder Górski”. W toku prowadzenia działalności powód prowadził korespondencję z pozwaną – między innymi kierował wnioski o udzielenie zgody na wykonanie prac remontowych.

(pisma powoda z dnia 25.09.2000r. k. 267; protokół kontroli k. 281-282; przesłuchanie powoda k. 250v-251)

Przedmiotem najmu była nieruchomość zabudowana budynkiem pensjonatowym z początku XX wieku, o pow. 556,70 m<sup>2</sup>, wpisanym do rejestru zabytków, która położona jest w Szklarskiej Porębie przy ul. Cichej 2 na działkach gruntu nr 362/1 i 362/2, obręb 5, AM 6 o pow. 1.468 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą K w nr JG1J/00037783/8.

W okresie po zawarciu z pozwaną gminą umowy najmu powód wykonał w obiekcie szereg prac remontowych.

Remonty objęły podjazd, wejście do budynku, zejście, korytarze w przyziemiu, natryski i obieralnię, magazyn żywnościowy, kotłownię, mieszkanie, kuchnię, salę, korytarze na parterze, I i II piętrze, łazienki, pokoje nr 2, 3 i 4 na parterze, pokoje na I piętrze nr 101, 102, 104, 105, 107, 109, pokoje na II piętrze nr 203, 204, 205, 206.

Wartość rynkowa nakładów powoda podwyższających wartość nieruchomości według stanu i cen w dacie jej zwrotu pozwanemu (07.11.2008r.) wynosiła 231.689 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości na skutek nakładów powoda wzrosła o 227.240 zł (wartość rynkowa nieruchomości w stanie i w cenach na dzień 07.11.2008r. wynosiła 1.248.823,04 zł, wartość rynkowa na dzień 01.06.1994r. wynosiła 1.021.582,98 zł; kwota 227.240 zł stanowi różnicę tych wartości).

(opinia biegłej inż. Bogusławy Jasińskiej k. 329-393, opinia uzupełniająca k. 417-422; faktury, wydruki i zdjęcia dołączone przez pozwanego, a otrzymane od powoda – teczka; zdjęcia k. 201-204, 214, 215; projekt techniczny k. 268-279)

W 2006r. umowa najmu została rozwiązana. Wyrokiem z dnia 28.11.2006r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze w sprawie o sygn. akt V OC 347/06 orzekł eksmisję powoda z zajmowanej przez niego nieruchomości przy ul. Cichej 2 w Szklarskiej Porębie.

W dniu 07.11.2008r. powód Stanisław Nowaczyk oraz Beata Nowaczyk wydali pozwaną nieruchomość położoną przy ul. Cichej 2 w Szklarskiej Porębie.

(protokół przekazania nieruchomości k. 463; przesłuchanie powoda k. 250v)

Powód kierował do pozwanej gminy pisma z wnioskami o zwrot poniesionych przez niego nakładów na wynajmowaną nieruchomość. Przedstawił również wykaz poczynionych prac remontowych, a także faktury potwierdzające wykonany przez niego zakres prac.

W dniu 03.03.2009r. powołana została przez pozwaną komisja remontowa w celu ustalenia zakresu prac remontowych wykonanych przez powoda podnoszących wartość przedmiotowej nieruchomości. W związku z tym na zlecenie gminy sporządzona została przez inż. budownictwa Elżbietę Burchała, ocena stanu technicznego budynku oraz prac wykonanych w obiekcie w której wskazano, iż wykonane przez powoda prace nie spowodowały podwyższenia wartości budynku, z uwagi na fakt, iż roboty wykonane zostały bardzo niestarannie, miały charakter doraźny i powierzchniowy. Po zapoznaniu się z dokumentacją w dniu 15.05.2009r., komisja zgodziła się z oceną zawartą w opinii technicznej i stwierdziła brak podstaw do zwrotu jakichkolwiek kwot z tytułu nakładów.

Powód nie zgodził się ze stanowiskiem pozwanej gminy. Zlecił rzeczoznawcy budowlanemu Monice Moskwie sporządzenie opinii technicznej (kosztorysu budowlanego) dotyczącej wartości robót remontowych, którą przedstawił pozwanej. W opinii koszt wykonania robót remontowych, ogólnobudowlanych w tym instalacyjnych określono na kwotę 351.889,43 zł brutto. Opinia sporządzona została w lipcu 2009r.

Pozwana w piśmie z dnia 02.10.2009r. (odebrany przez powoda w dniu 12.10.2009r.), po zapoznaniu się z przedstawioną przez powoda opinią techniczną sporządzoną przez Monikę Moskwę, podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko o braku podstaw do zwrotu wartości nakładów. Jednocześnie poinformowała powoda o możliwości wystąpienia przez niego na drogę sądową.

(ocena stanu technicznego budynku Elżbiety Burchała k. 55-104; wykaz nakładów k. 146-151; opinia techniczna Moniki Moskwy k. 162-198; pisma powoda: z dnia 17.11.1999r. k. 262-263, 438, z dnia 04.12.2008r. k. 264, 432, z dnia 04.11.2008r. k. 266, 430, z dnia

29.10.2008r. k. 429, z dnia 02.12.2009r. k. 431, z dnia 25.05.2009r. k. 433-434, z dnia 02.09.2009r. k. 437, z dnia 04.02.2010r. k. 451; pisma pozwanej do powoda: z dnia 02.10.2009r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 408-409; notatka k. 265; zeznania świadka Elzbiety Burchała k. 157-158; zeznania świadka Moniki Moskwy k. 216v-217; przesłuchanie pozwanego k. 251v-252v)

W dniu 01.06.2009r. nieruchomości w Szklarskiej Porębie przy ul. Cichej 2 została sprzedana Piotrowi Zdzieńkowskiemu za kwotę 1.392.000 zł. Po sprzedaży nieruchomości w budynku prowadzone były prace remontowe.

(zeznania świadka Piotra Zdzieńkowskiego k. 231-232)

Powód z tytułu zaległego podatku od nieruchomości posiada wobec pozwanej zadłużenie w kwocie 29.675,35 zł (na dzień 01.09.2010r.). Zaległości czynszowe powoda w związku z najmem nieruchomości w Szklarskiej Porębie przy ul. Cichej 2 wynosiły na dzień 01.09.2010r. kwotę 6.727,59 zł oraz odsetki w kwocie 1.219,52 zł. Koszty związane z egzekucją komorniczą (eksmisja powoda) wyniosły 25.484,48 zł, koszty sądowe i zastępstwa prawnego 470 zł. Zaległe koszty związane z wywozem nieczystości z pensjonatu Beiweder Górski wyniosły 4.364,92 zł.

(specyfikacja płatności k. 105; pisma MZGL w Szklarskiej Porębie k. 106, 107)

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód wywodził swoje roszczenia w oparciu o łączącą go z pozwaną umową najmu nieruchomości położonej przy ul. Cichej 2 w Szklarskiej Porębie, w której § 7 pkt. 5 wskazano, iż poniesione przez najemcę nakłady na remonty miały być uwzględnione w chwili sprzedaży nieruchomości, bądź w chwili rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.

Poza sporem w sprawie był fakt, iż strony łączyła przedmiotowa umowa z dnia 01.06.1994r. Co do zasady pozwana nie kwestionowała również faktu, iż powód dokonywał remontów na nieruchomości, niemniej zarzuciła, że nie spełnił on innych wymaganych umową warunków do domagania się zwrotu nakładów, w szczególności nie uzyskał zgody pozwanej na remonty, a ponadto wykonane one zostały w sposób niedbały, a z przeprowadzonych oględzin wynika, że nie doprowadziły one do zwiększenia wartości nieruchomości w dacie jej zwrotu wynajmującemu.

Ponadto pozwana w piśmie z dnia 27.01.2012r. podniosła zarzut przedawnienia, którego zasadność sąd winien ocenić w pierwszej kolejności.

Jak wskazano wyżej, niesporny w sprawie był fakt, iż strony łączyła umowa najmu. Powód konsekwentnie w pozwie i dalszych pismach procesowych domagał się zwrotu poniesionych nakładów na przedmiot najmu, które zwiększały jego wartość w dacie wydania. Podobne stanowisko zajmował w pismach kierowanych do pozwanej przed wszczęciem procesu. Wobec tego, zarzut przedawnienia winien być oceniony w oparciu o szczególne unormowanie zawarte w art. 677 k.c., gdzie odmiennie, w stosunku do ogólnych reguł

przedawnienia, określono okres przedawnienia jak i rozpoczęcia biegu terminu przedawnienia. W myśl tego przepisu, roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Zaznaczenia wymaga przy tym, iż przez zwrot rzeczy rozumieć należy przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego.

Nie może być wątpliwości, iż wydanie rzeczy – nieruchomości na której posadowiony był pensjonat Belweder Górski, nastąpiło dnia 07.11.2008r. Wynika to wprost ze sporządzonego w tymże dniu protokołu przekazania nieruchomości, w którym stwierdzono wydanie nieruchomości położonej przy ul. Cichej 2 w Szklarskiej Porębie pozwanej. Również w toku przesłuchania powód potwierdził, że opuścił nieruchomość w tym dniu. Oprócz tego powód na datę 07.11.2008r. powoływał się w pozwie oraz dalszych pismach procesowych. Na fakt ten wskazują również podawane przez niego adresy zamieszkania w pismach kierowanych do pozwanej po dniu 07.11.2008r., gdzie nie wskazuje on adresu przedmiotowej nieruchomości zabudowanej pensjonatem, lecz inne. Odnosząc się do podnoszonej przez powoda kwestii pozostawienia na terenie nieruchomości należących do niego rzeczy ruchomych stwierdzić należało, iż fakt ten pozostaje bez wpływu na ustaloną wyżej datę wydania nieruchomości. Jak to wskazano wcześniej, przez wydanie nieruchomości należy rozumieć faktyczne przekazanie pozwanej władztwa nad rzeczą, co niewątpliwie nastąpiło w dniu 07.11.2008r. – od tego dnia to pozwana dysponowała kluczami do posesji, zaś powód nie miał tam swobodnego dostępu. Potwierdzają to choćby zeznania świadka Moniki Moskwy (k. 216v).

Reasumując, zwrot rzeczy w niniejszej sprawie (wydanie nieruchomości pozwanemu) nastąpiło w dniu 07.11.2008r. i od tej daty winien być liczony roczny termin przedawnienia określony art. 677 k.c. Powód wniósł do sądu pozew o zwrot nakładów dopiero w dniu 17.03.2010r. (czego dowodzi prezentata), a zatem już po upływie rocznego terminu przedawnienia. Wobec tego pozwany skutecznie podniósł zarzut przedawnienia. Jak stanowi art. 117 § 2 k.c., po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Procesowym następstwem skutecznego podniesienia zarzutu przedawnienia przez dłużnika jest oddalenie powództwa wierzyciela, co znalazło swój wyraz w punkcie I wyroku.

Niedopuszczalne w sprawie było wywodzenie przez powoda roszczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia, skoro strony łączył stosunek umowy najmu (*patrz. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2007r. V CSK 83/07*). Wykluczone było również nie uwzględnienie zarzutu przedawnienia na zasadzie art. 5 k.c. Uznanie zarzutu przedawnienia za naruszający art. 5 k.c. może nastąpić w sytuacji usprawiedliwionej jedynie wyjątkowymi okolicznościami, które w niniejszej sprawie nie miały miejsca. Wskazać należało, iż stanowisko pozwanej w przedmiocie zwrotu nakładów było jasne, zostało także przedstawione powodowi, który był świadomy, że jego żądania w tym zakresie nie zostaną dobrowolnie spełnione. Wszak sama pozwana sugerowała powodowi wystąpienie na drogę sądowną jeszcze przed upływem terminu przedawnienia jego roszczeń (k. 408). Nie można

także tracić z pola widzenia faktu, iż powód przez wiele lat był czynnym przedsiębiorcą i winien należycie dbać o swoje interesy.

Sąd dokonał ustaleń w oparciu o wskazane w stanie faktycznym dowody, które uznał za wiarygodne i przydatne w sprawie, przy czym ustalenia w zakresie wartości nakładów poczynionych przez powoda sąd oparł na opinii biegłej sądowej inż. Bogusławy Jasińskiej, którą ocenił jako fachową, rzetelną i logiczną. Biegła sporządziła opinię zgodnie z zaleceniami sądu, odpowiedziała na wszystkie pytania i ustosunkowała się w opinii uzupełniającej do zarzutów pozwanej. W kontekście ustaleń biegłej za niewiarygodne uznał należało zeznania świadków Elżbiety Burchały i Piotra Zdzieńkowskiego w zakresie w jakim twierdzili, że remonty były wykonane w sposób nieprawidłowy i nie powodowały wzrostu wartości nieruchomości, jak twierdziła Elżbieta Burchała, albo w ogóle nie były przeprowadzane w ostatnich latach, jak wskazywał Piotr Zdzieńkowski. Oględziny nieruchomości, wobec toczących się tam prac remontowych prowadzonych przez nowego właściciela, nie miały znaczenia dla prawidłowości opinii. Wbrew twierdzeniom pozwanej biegła rzetelnie zweryfikowała, zawarte w aktach dokumenty dotyczące remontów budynku i na tej podstawie ustaliła okres dokonania nakładów i ich zakres rzeczowy. Ponadto w opinii uzupełniającej wyczerpująco opisała przesłanki, którymi kierowała się przy wyborze nieruchomości podobnych. Mając to na uwadze sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej. Oddaleniu podlegały również wnioski dowodowe powoda o przesłuchanie w charakterze świadków Bożeny Skalnej, Janusza Boryniec oraz Jerzego Łotarowicza, albowiem okoliczności które miały być nimi stwierdzone nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2010.90.594 j.t.) kosztami postępowania sądowego obciążono skarb państwa.

Na podstawie art. 102 k.p.c., uwzględniając trudną sytuację materialną powoda, sąd nie obciążał powoda kosztami zastępstwa advokackiego.

Z.

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć powodowi;
3. kal. 14 dni.