

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 19 czerwca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: st. Sekr. Kinga Cieślik

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2019 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości Przedsiębiorstwa (...) spółka z o.o. w upadłości likwidacyjnej z siedzibą w G.

przeciwko (...) sp. z o.o. S.K.A. z siedzibą w W.

o zapłatę

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14.417zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 3.047,73zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Anna Łosik

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 09 marca 2016 roku (k. 1- 62) Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o zasądzenie na rzecz powoda solidarnie od pozwanych spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa Akcyjna z siedzibą w W. oraz R. M. kwoty 470.650 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 14.000 zł oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa; zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powoda kosztów wywołanych podjętą przed wytoczeniem niniejszego powództwa próbą ugodową według norm przepisanych; zwolnienie powoda od kosztów sądowych w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu powód wskazał, że wywodzi swoje roszczenie z dokonanych nakładów na nieruchomości, których dokonał jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, będąc użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Powód wskazał, że domagał się zapłaty solidarnie od pozwanych, albowiem powództwo zostało skierowane przeciwko osobie, która była właścicielem nieruchomości w chwili dokonywania nakładów (R. M.) oraz przeciwko osobie, która nabyła od poprzedniego właściciela przedmiotową nieruchomość (spółka (...)). Tym samym, zdaniem powoda okoliczność nabycia nieruchomości rodzi odpowiedzialność in solidum.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 maja 2016 roku (k. 74- 152) pozwany R. M., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

W uzasadnieniu pozwany podniósł szereg zarzutów, w tym zarzut braku legitymacji biernej po stronie pozwanego R. M..

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 maja 2016 roku (k. 157- 183) pozwany spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa Akcyjna z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W replice na odpowiedzi na pozew z dnia 07 czerwca 2016 roku (k. 189- 294) **powód doprecyzował, iż dochodzi zwrotu nakładów użytecznych, które zwiększyły wartość nieruchomości w chwili jej wydania.**

Na rozprawie z dnia 28 września 2016 roku (k. 311) powód wskazał, że podstawą dochodzenia roszczeń wobec obydwu pozwanych jest taka sama i jest nią art. 226 kc. Na powyższej rozprawie **strony zgodnie oświadczyły, że wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości w dacie jej wydania przez powoda była pozwana spółka (...).**

Sąd wyrokiem częściowym z dnia 12 października 2016 roku (k. 314) oddalił powództwo w stosunku do pozwanego R. M. oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego R. M. kwotę 14.017 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Zażalenie w przedmiocie rozstrzygnięcia o kosztach złożył pozwany R. M. (k. 330- 333). Sąd Apelacyjny w P. postanowieniem z dnia 19 stycznia 2017 roku (k. 344- 245v) wydanym w sprawie o sygn. akt (...) zmienił zaskarżone postanowienie tylko w ten sposób, że ponad zasądzoną od powoda na rzecz pozwanego R. M. kwotę 14.017 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego zasądził kwotę 400 zł tj. łącznie kwotę 14.417 zł, a w pozostałym zakresie zażalenie oddalił, nadto zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Na rozprawie w dniu 20 marca 2019 roku (k. 536) swój udział w postępowaniu po stronie powodowej zgłosił Syndyk Masy Upadłości Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości z siedzibą w G., oświadczając, iż z dniem 31 stycznia 2019 roku ogłoszono upadłość powoda.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód władał nieruchomością położoną we W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy we W. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), jako posiadacz samoistny będąc użytkownikiem wieczystym.

Prawo użytkowania wieczystego nabył, jako następca prawny Przedsiębiorstwa Państwowej (...) w G., na mocy Decyzji Wojewody (...) z dnia 23 marca 1992 r. (decyzja w części odnoszącej się do działki nr (...) została uznana za nieważną po utrzymaniu w mocy decyzji z dnia 17 czerwca 2009 roku Ministra Infrastruktury).

Prawomocnym wyrokiem częściowym Sądu Rejonowego we W. z dnia 10 maja 2012 roku, sygn. akt (...), uzgodniono treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy we W., wykreślono jako dotychczas ujawnionego właściciela Skarb Państwa-Starostę (...) oraz wykreślono użytkownika wieczystego Przedsiębiorstwo Państwowej (...) w G. i wypisano R. M. jako właściciela całości.

Na podstawie powyższego orzeczenia w dniu 18 grudnia 2014 roku doszło do wydania przedmiotowej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w W., albowiem w dniu wydania spółka była nowym właścicielem. Spółka nabyła własność nieruchomości w dniu 17 grudnia 2014 roku, na podstawie umowy kupna- sprzedaży (akt notarialny z dnia 17 grudnia 2014 r. Rep. (...)), od R. M..

Dowód: okoliczności bezsporne, a ponadto, odpis zupełny księgi wieczystej (k. 7- 11), decyzja Wojewody (...) z dnia 23 marca 1992 r. (k. 12- 14), wydruk z KRSu spółki (...) (k.18-21), protokół wydania nieruchomości wraz z załącznikiem (k. 22- 23), wyrok Sądu Rejonowego we W. z dnia 10 maja 2012 r., sygn. akt (...) (kopia w aktach, k. 24), umowa

dzierżawy z dnia 18 grudnia 2014 r. (k. 61- 62), decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 23 grudnia 2009 r. (k. 89- 93), decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 17 czerwca 2009 r. (k. 94-96), kopia wydruku odpisu pełnego z KRS powoda (k.196- 197), kopia statutu Przedsiębiorstwa Państwowej (...) w G. (k. 203- 205)

Następnie powód był dzierżycielem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 18 grudnia 2014 roku oraz 17 maja 2016 roku.

W dacie wydania nieruchomości na działce znajdował się budynek dworca autobusowego oraz urządzone przez powoda drogi wewnętrzne oraz wybudowane wiaty przystankowe.

W §3 umowy dzierżawy wydzierżawiający oświadczył, że w związku z treścią obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dojdzie do konieczności wydzielenia z przedmiotowej nieruchomości niewielkiej jej części położonej na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod drogę publiczną (...), która to wydzielona część po zatwierdzeniu podziału stanie się z mocy prawa Własnością Gminy W., co dzierżawca przyjął do wiadomości. W takim przypadku z chwilą zatwierdzenia w/w podziału umowa zostanie automatycznie ograniczona wyłącznie do tej części przedmiotowej nieruchomości, która nie przejdzie z mocy prawa na rzecz Gminy W.. Pozostałe warunki umowy pozostaną bez zmian.

Nadto dzierżawca zaakceptował fakt, że wydzierżawiający zamierza przeprowadzić modernizację wybudowanego przez Dzierżawcę w latach 60 budynku dworca w tym w szczególności:

- (...) peronów dla autobusów,
- Ułożenie wymaganej podziemnej infrastruktury technicznej,
- Wymianę całej utwardzonej nawierzchni i stworzenie nowego układu komunikacyjnego dostosowanego do uwarunkowań aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz faktu budowy na działkach sąsiednich wielko powierzchniowego centrum handlowego,
- Usunięcia istniejącego ogrodzenia wobec wprowadzonego planem miejscowym zakazu grodzenia tego terenu,
- Wybudowania dopuszczonych planem miejscowym nośników reklamowych,
- Ogólnego zagospodarowania terenu zgodnie z wytycznymi planu miejscowego, na co dzierżawca wyraził zgodę, przy czym wydzierżawiający zobowiązał się do prowadzenia prac w taki sposób aby wynikające dla dzierżawcy uciążliwości były jak najmniejsze oraz aby mógł on bez żadnych przerw prowadzić dotychczasową działalność.

Wobec powyższego w dniu 17 maja 2016 roku została zawarta kolejna umowa dzierżawy z wydzierżawiającym na kwotę wynoszącą 6.500 zł netto za miesiąc. Przedmiotem tej dzierżawy był min. nowo wybudowany plac manewrowy o powierzchni docelowej ok. 2.070 m² oraz chodnik i 6 peronów dla autobusów o łącznej powierzchni ok. 300 m².

Dowód: kopia umowy dzierżawy z dnia 18 grudnia 2014 r. (k. 61- 62), umowa najmu i dzierżawy z dnia 17 maja 2016 roku wraz z załącznikami (k. 288- 294)

W dniu 18 grudnia 2014 roku budynek dworca autobusowego był obiektem parterowym bez podpiwniczenia z dachem płaskim, wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne murowane z bloczków betonowych, cegły ceramicznej czerwonej- dziurawki, białej wapienno- piaskowej i pustaków żużlobetonowych. Ściany działowe z cegły i bloczków gazobetonowych. Strop płyty kanałowe pokryte papą asfaltową na lepiku i zabezpieczone smołą. Stropodach wentylowany, płyty dachowe korytkowe. Tynki zewnętrzne cementowo- wapienne, gładkie pomalowane farbami emulsyjnymi. Tynki wewnętrzne cementowo- wapienne. Opierzenie dachu rynny i rury spustowe z blachy ocynkowanej częściowo pomalowane. Stolarka okienna i drzwiowa drewniana płycinowa i PCV na konstrukcji aluminiowej. Budynek został wybudowany w latach 60-tych, przeszedł remont w 2002 roku. Obiekt wyposażony w instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną oraz telefoniczną.

W dacie zwrotu nieruchomości właścicielowi budynek wymagał niezbędnych nakładów remontowych wynikających z wieku i sposobu eksploatacji. W szczególności wskazano na zużycie poszczególnych elementów: miejscowe zniszczenie tynków ścian zewnętrznych, nieszczelna lub zużyta stolarka okienna (do częściowej wymiany wraz z drzwiami w szczególności wewnętrznymi), niezbędna wymiana fragmentów obróbek blacharskich oraz opierzenia, niezbędne odświeżenia ścian po uprzednim uzupełnieniu tynkiem, wymiana urządzeń sanitarnych.

Wiata przystankowa znajdująca się na przedmiotowej działce była obiektem w zabudowie wolnostojącej wybudowany około 1988 roku metodą tradycyjną. Konstrukcja nośna słupy betonowe i podciąg stalowe, dach jednospadowy pokryty blachą trapezową.

Stopień zużycia według ustaleń z dnia 18 grudnia 2014 roku określony został zgodnie przez strony postępowania na 50%.

Teren był utwardzony nawierzchnią z trylinki częściowo z płyt prefabrykowanych pełnych i kostki brukowej, odwodnienie kanalizacją deszczową (niesprawna), podbudowa dla jezdni i zatok autobusowych trylinka na podsypce piaskowej o gr. 10 cm, nawierzchnia trylinka, krawężniki betonowe ustawione na ławie betonowej z kruszyw łamanych.

Stopień zużycia według ustaleń w dniu 18 grudnia 2014 roku określony został zgodnie przez strony postępowania na 80%.

Przedmiotowa nieruchomość w dniu wydania tj. 18 grudnia 2014 roku położona była na terenie, dla którego obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą nr (...) Rady Miejskiej we W. z dnia 29 czerwca 2010 roku. Zgodnie z obowiązującym dokumentem planistycznym parcela oznaczona była symbolem KS1- tereny komunikacji samochodowej i parkingów. Zlokalizowany na działce budynek dworca (...) znajdował się w całości w pasie przewidzianym na inwestycję.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie działki jako tereny komunikacji samochodowej i parkingów, co w świetle ustaleń planu całkowicie wyklucza możliwość jakiegokolwiek zabudowy. Nadto pozwany nie świadczy usług, których przedmiotem jest działalność transportowa, dzięki której zabudowa w postaci budynku dworca autobusowego oraz wiaty mogłyby być wykorzystane.

Na około 42% powierzchni działki planowane są w mpzp dwie drogi publiczne (...) i (...).

Z ekonomicznego punktu widzenia prowadzenie jakiegokolwiek tymczasowej działalności w budynku dworca tj. w sąsiedztwie głównego (nowego i nowoczesnego) ośrodka handlowo- usługowego zaspokajającego większość potrzeb konsumenckich w jednym miejscu istnieje ryzyko, że nie będzie generowała dochodu. Natomiast zgodnie z zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ewentualnie prowadzenie innej działalności jak usługi transportowe byłoby niezgodne z tym planem.

Pozwany przejmując nieruchomość w dniu 18 grudnia 2014 roku na podstawie umowy dzierżawy zaczął dysponować nieruchomością przeznaczoną na specjalny cel zarezerwowany dla podmiotów trudniących się komunikacją publiczną- autobusową.

Od 18 grudnia 2014 roku pozwany uzyskiwał z tytułu dzierżawy terenu przychody łączne w kwocie 4.000 zł netto na miesiąc. Kolejna umowa dzierżawy została zawarta w dniu 17 maja 2016 roku z wydzierżawiającym na kwotę wynoszącą 6.500 zł netto za miesiąc. Przedmiotem tej dzierżawy był min. nowo wybudowany plac manewrowy o powierzchni docelowej ok. 2.070 m² oraz chodnik i 6 peronów dla autobusów o łącznej powierzchni ok. 300 m².

Dokonując przeliczeń stawki jednostkowej w odniesieniu do 1 m² gruntu przy kwocie wynoszącej 4.000 zł stawka wynosi 1,16 zł za m² a w odniesieniu do kwoty 6.500 zł i przeliczeniu utwardzonego placu manewrowego – 2.370 stanowi kwotę 2,74 zł za m². Według notowań rynkowych dzierżawa gruntów w takich miastach jak W., W. itp. stawki

jednostkowe kształtowały się w przedziale od 2,00 do 3,00 zł za m². Miasto W. w 2015 i 2016 roku stosowało minimalne stawki czynszu dzierżawnego za nie z gruntów stanowiących własność Gminy W. wydzierżawianych na cele handlowo - w wysokości 2,00 zł za m².

Umowa dzierżawy łącząca strony postępowania nie generowała dodatkowych przychodów z tytułu budynku dworca (...), wiaty itp..

Powód wykonywał prace modernizacyjne w 2002 i 2010 roku, nadto dokonywał bieżących napraw, mających na celu umożliwienie normalnego korzystania z infrastruktury dworca.

Szacowana wartość nakładów na nieruchomości zabudowanej budynkiem dawnego dworca (...) według stanu na dzień 18 grudnia 2014 roku wynosi 117.660 zł.

W dacie wydania nieruchomości pozwanemu tj. 18 grudnia 2014 roku, na skutek poczynionych przez powoda nakładów nie doszło do wzrostu wartości rynkowej nieruchomości .

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 28 września 2018 roku (k. 417- 478v), opinia uzupełniająca z dnia 25 stycznia 2019 roku (k. 498- 500), opinia uzupełniająca z dnia 30 maja 2019 roku (k. 552), zeznania biegłego (e-protokół z dnia 20 marca 2019 roku), zeznania S. Z. (e-protokół z dnia 15 listopada 2017 roku), zeznania świadków M. W., K. G. (e-protokół z dnia 23 sierpnia 2017 roku), fotografie (k. 97- 99, 169, 310), uchwała nr (...) z dnia 29 czerwca 2010 roku (k. 100- 108), umowa najmu i dzierżawy z dnia 17 maja 2016 roku wraz z załącznikami (k. 288- 294)

Decyzją z dnia 14 stycznia 2003 roku działka nr (...) została podzielona na działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,2723 ha oraz numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,3455 ha. Ówczesnie nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa w Wieczystym użytkowaniu Przedsiębiorstwa (...) w G.. Przedmiotowa działka posiadała dostęp do drogi krajowej wyłącznie poprzez służebność przejazdu przez działkę nr (...).

Dowód: decyzja nr (...) (k. 152), opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 28 września 2018 roku (k. 417- 478v), zeznania S. Z. (e-protokół z dnia 15 listopada 2017 roku), zeznania świadków M. W., K. G. (e-protokół z dnia 23 sierpnia 2017 roku)

W 2014 roku w sąsiedztwie przedmiotowej działki została rozpoczęta inwestycja budowy galerii handlowej. W ramach bryły nowopowstałego budynku miał mieścić się dworzec (...) w tym biura i kasy. Inwestycja była czyniona w porozumieniu z pozwanym w tym zakresie, aby obie działki były skomunikowane i możliwy był dojazd do przedmiotowej nieruchomości. Wobec powyższego wystąpiła konieczność przebudowy znajdującej się na działce infrastruktury, także zerwania i przebudowy nawierzchni (jej obniżenia do poziomu parceli na których pobudowano galerię), a także rozebrania znajdującej się na działce wiaty przystankowej.

Dowód: opinia biegłego sądowego J. W. z dnia 28 września 2018 roku (k. 417- 478v), zeznania S. Z. (e-protokół z dnia 15 listopada 2017 roku), zeznania świadków M. W., K. G. (e-protokół z dnia 23 sierpnia 2017 roku)

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej odpisom i kserokopiom dokumentów, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości Sądu.

Dla dokonania istotnych ustaleń faktycznych w sprawie zasadnicze znaczenie miała opinia biegłego sądowego J. W..

Zastrzeżenia do opinii biegłego zgłosiła wyłącznie strona pozwana, do których biegły odniósł się szczegółowo w treści pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 25 stycznia 2019 roku oraz 30 maja 2019 roku. Uwzględniając zarzuty podniesione przez pozwanego biegły szacunkową wartość rynkową nakładów oszacował na poziomie

117.666 zł. **Nadto jednoznacznie wskazał, iż w dacie wydania nieruchomości pozwanemu na skutek poczynionych przez powoda nakładów nie doszło do wzrostu wartości rynkowej nieruchomości.**

W ocenie Sądu opinia sporządzona została w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegły w sposób zrozumiały przedstawił wnioski opinii oraz w jaki sposób do nich doszedł. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegły posiada kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w sprawie. Zwrócić należy przy tym uwagę, że biegły w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do zarzutów do wydanej przez niego opinii pisemnej.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd uznał, że sporządzona przez biegłego opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego. Nadto mocy dowodowej sporządzonej w sprawie opinii nie podważa, dołączona do akt wycena nakładów poniesionych przez powoda na przedmiotowej nieruchomości.

Sporządzona opinia poddawała się pozytywnej ocenie, gdyż pozostawała w zgodzie z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, osoba ją sporządzająca dysponowała wysokim poziomem wiedzy i doświadczenia zawodowego, a sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków nie budził zastrzeżeń Sądu.

Sąd zeznania S. Z. oraz świadków M. W. i K. G. uznał za w pełni wiarygodne. Treść zeznań była spójna i logiczna, nadto wspólnie ze sobą korespondowały jak również z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd pominął twierdzenia świadka K. G. w zakresie dokonanej przez niego oceny działań podjętych przez powoda jako właściciela nieruchomości.

Jako nieprzydatne Sąd uznał dokumenty dotyczące rozliczeń kosztów, nakładów poczynionych przez powoda, albowiem zbędne było ustalenie tych okoliczności wobec faktu stwierdzenia przez biegłego, że poczynione przez powoda nakłady na przedmiotową nieruchomość nie zwiększyły jej wartości w dacie wydania. Nadto Sąd pominął dokumenty dotyczące historii istnienia powoda oraz orzeczenia zapadłe w sprawie z wniosku Skarbu Państwa-Starosty (...) o stwierdzenie zasiedzenia jako nieprzydatne. Istotne dla Sądu były dokumenty stwierdzające własność przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie. Powód zażądał zasądzenia na swoją rzecz kwoty 470.650 zł w oparciu o dyspozycję art. 226 kc doprecyzowując, że dochodzi zwrotu nakładów użytecznych, które zwiększyły wartość nieruchomości w chwili jej wydania.

Zgodnie z art. 226 § 1 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. **Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.** Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Przy czym § 2 powyższego przepisu wskazuje, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Przytoczony przepis reguluje tzw. rozliczenia (pieniężne) z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego na posiadaną rzecz nakładów. Z ich treści wynika, że ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady. W niniejszej sprawie powód domagał się rozliczenia tzw. innych nakładów.

Osobisty stosunek uprawniający posiadacza do żądania zwrotu nakładów powstaje w chwili zwrotu rzeczy. Ta chwila stanowi punkt odniesienia dla stwierdzenia, czy roszczenie w ogóle powstało. Jest ono wszakże obwarowane zastrzeżeniem "o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które (posiadacz) uzyskał z rzeczy" - (art. 226 § 1 kc zd. pierwsze w zw. z art. 229 kc) lub warunkiem "o ile zwiększają wartość rzeczy" (art. 226 § 1 kc zd. drugie) względnie zastrzeżeniem

"o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie" (art. 226 § 2 kc). Stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy tego właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania (zwrotu) rzeczy.

Sąd dokonał istotnych ustaleń, pozwalających na ocenę zgłoszonego przez powoda roszczenia na podstawie opinii biegłego J. W. (opinii głównej, treści zeznań biegłego oraz opinii uzupełniających). Biegły wskazał, iż wartość nakładów poniesionych na przedmiotowej nieruchomości wynosi 117.660 zł przy czym jednocześnie wskazał, że dokonane przez powoda nakłady nie powodowały wzrostu wartości przedmiotowej nieruchomości w chwili jej wydania pozwanemu.

Biegły, mając na uwadze rodzaj znajdujących się na nieruchomości zabudowań, ich przeznaczenie i możliwości przynoszenia przez nie dochodu, wskazał, że aby stwierdzić, czy poniesione przez pozwanego nakłady zwiększają wartość nieruchomości, należało ocenić mając na uwadze jej przeznaczenie. Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą (...) Rady Miejskiej we W. z dnia 29 czerwca 2010 roku. Zgodnie z obowiązującym dokumentem planistycznym przedmiotowa parcela była oznaczona symbolem (...) - tereny komunikacji samochodowej i parkingowe. Nadto na około 42% powierzchni działki planowane są dwie drogi publiczne (...) i (...). Nadto dostęp do nieruchomości jest możliwy wyłącznie poprzez nieodpłatną służebność polegającą na prawie swobodnego przejścia i przejazdu przez działkę nr (...).

Wyżej wskazane przeznaczenia nieruchomości należało brać pod uwagę jako punkt odniesienia przy ocenie ewentualnego zwiększenia jej wartości przez znajdujące się na niej w dacie 18 grudnia 2014 roku zabudowania.

Po analizie stanu techniczno - użytkowego nieruchomości oraz przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego można stwierdzić, że przejmujący nieruchomość w dniu 18 grudnia 2014 roku zaczął dysponować nieruchomością przeznaczoną na specjalny cel zarezerwowany dla podmiotów trudniących się komunikacją publiczną - autobusową. Od 18 grudnia 2014 roku uzyskiwał z tytułu dzierżawy terenu przychody łączne w kwocie 4.000 zł netto na miesiąc. Dzierżawca zaakceptował fakt, że wydzierżawiający zamierza przeprowadzić modernizację wybudowanego przez dzierżawcę w latach 60 budynku dworca. Tym samym kolejna umowa dzierżawy została zawarta w dniu 17 maja 2016 roku z wydzierżawiającym na kwotę wynoszącą 6.500 zł netto za miesiąc. Przedmiotem tej dzierżawy był min. nowo wybudowany plac manewrowy o powierzchni docelowej ok. 2.070 m² oraz chodnik i 6 peronów dla autobusów o łącznej powierzchni ok. 300 m².

Jednocześnie znaczna część terenu w planie przewidziana jest na cele komunikacyjne - drogi krajowe i wewnętrzne. W tym obszarze usytuowany jest budynek dworca. W bliżej nieokreślonej przyszłości może nastąpić wykup tych części nieruchomości pod drogę za odpowiednim odszkodowaniem obejmującym min. budynek dworca. Pozostała część nakładów z racji uwarunkowań płynących z budowy centrum handlowego na okolicznych działkach - nie stanowiła wartości użytkowej gdyż podwyższony, utwardzony teren warstwą trylinki stanowił nieadekwatny odpowiednik okolicznych parkingów wykonanych w nowej kostce brukowej.

Dokonując przeliczeń stawki jednostkowej w odniesieniu do 1 m² gruntu przy kwocie wynoszącej 4.000 zł stawka wynosi 1,16 zł za m² a w odniesieniu do kwoty 6.500 zł i przeliczeniu utwardzonego placu manewrowego - 2.370 stanowi kwotę 2,74 zł za m². Według notowań rynkowych dzierżawa gruntów w takich miastach jak W., W. itp. stawki jednostkowe kształtowały się w przedziale od 2,00 do 3,00 zł za m². Miasto W. w 2015 i 2016 roku stosowało minimalne stawki czynszu dzierżawnego, otrzymywało za korzystanie z gruntów stanowiących własność Gminy W. wydzierżawianych na cele handlowo - w wysokości 2,00 zł za m².

Mając na uwadze powyższe należało stwierdzić, że umowa dzierżawy nie generowała dodatkowych przychodów z tytułu znajdujących się na przedmiotowej działce budynku (...), wiaty itp..

Opierając się na wiedzy specjalnej biegłego Sąd doszedł do przekonania, że w dacie wydania przedmiotowej nieruchomości tj. 18 grudnia 2014 roku, na skutek poczynionych przez powoda nakładów nie doszło do wzrostu wartości rynkowej nieruchomości.

Mocy dowodowej sporządzonej w sprawie opinii nie podważa, dołączona do akt wycena nakładów poniesionych przez powoda na przedmiotowej nieruchomości. Kluczowe bowiem dla oceny zgłoszonego przez powoda roszczenia było stwierdzenie czy poniesione przez powoda nakłady zwiększają wartość nieruchomości.

Dokonując oceny prawnej powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Ocenie podlegały poniesione przez powoda nakłady inne niż konieczne w rozumieniu art. 226 §1 kc. Nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu m.in. wydatki na remonty i konserwację rzeczy, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza (nakłady zbytkowne) stanowią rodzaj innych nakładów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 roku, (...)).

Poniesione nakłady miały charakter nakładów użytecznych, których obowiązek zwrotu powstaje, o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Celem ustalenia tych okoliczności Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który jednoznacznie wskazał, iż poniesione przez powoda nakłady nie przyczyniły się do wzrostu wartości nieruchomości w dacie jej wydania tj. 18 grudnia 2014 roku.

Poczynione przez powoda nakłady na zabudowanie nieruchomości nie zwiększały jej wartości. W związku z powstaniem na sąsiednich parcelach nowej inwestycji tj. powstania galerii handlowej i konieczności skomunikowania przedmiotowej działki z bezpośrednio sąsiadującą, z uwagi na umożliwienie korzystania ze służebności drogi koniecznej, jedynym rozwiązaniem dla właściciela była rozbiórka części zabudowań tj. wiaty oraz przebudowa nawierzchni działki. Nadto około 42% powierzchni działki jest przeznaczona na drogę publiczną, zlokalizowany na działce budynek dworca znajduje się w całości w pasie przewidzianym na inwestycję, wobec czego w przyszłości konieczna będzie jego rozbiórka.

Mając na uwadze powyższe żądanie powoda należało oddalić, o czym, Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc mając na uwadze wynik niniejszego procesu i obciążył nimi stronę powodową. Mając to na uwadze Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 14.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Na zasądzoną kwotę składają się 14.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zasądzone zgodnie z § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd nie znalazł podstaw do odstąpienia od obciążania powoda tymi kosztami. Proces niniejszy trwał ponad 3 lata. Przeprowadzono w nim szereg czynności procesowych, w tym opinię biegłego. Wiązało się to z koniecznością włożenia dużego nakładu pracy przez pełnomocnika pozwanego.

Mając na uwadze powyższe na podstawie powołanych przepisów należało orzec jak w sentencji wyroku.

SSO Anna Łosik