

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 sierpnia 2015 roku powód O. P. wniósł przeciwko pozwanym Gminie M. S. i (...) (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zapłatę in solidum kwoty 132.900 złotych z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa.

W uzasadnieniu powód wskazał, iż w dniu 1 czerwca 1998 roku zawarł z (...) w S. umowę dzierżawy wydzielonego na terenie Ośrodka w Z. terenu pod (...) w okresie od 1 czerwca 1998 roku do 30 września 1998 roku. Kolejnymi aneksami umowa była przedłużana. Aneks nr (...) zawartym w dniu 30 marca 2001 roku strony uzgodniły, że powód do 30 marca 2002 roku uzyska pozwolenie na zmianę sposobu zagospodarowania i do 30 czerwca 2002 roku dokona modernizacji i adaptacji toalety w celu stworzenia sezonowej kawiarenki letniej. Aneks nr (...) przedłużył także umowę do 31 grudnia 2010 roku. Powód dokonał remontu z własnych środków uzyskując uprzednio zgodę zarządu Gminy K.. Po likwidacji (...) nową umowę dzierżawy powód zawarł z pozwaną Spółką. Umowa wygasła z końcem 2011 roku i strony prowadziły rozmowy w celu sprzedaży nakładów. W dniu 29 sierpnia 2013 roku doszło do wydania obiektu. Koszt nakładów powód wyliczył w oparciu o opinię rzeczoznawcy. Powód powołał się ponadto na uchwałę Rady Miejskiej z 24 listopada 2009 roku, zgodnie z którą majątek i należności (...) przejęła pozwana Gmina, wskazał także jako podstawę żądania art. 230 k.c. w zw. z art. 226§1 k.c.

W odpowiedzi na pozew Ośrodek Sportu i Rekreacji (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała na brak legitymacji biernej albowiem akt założycielski spółki zawarto 9 grudnia 2009 roku, zaś nakłady powstały w 2002 roku. Ponadto podniosła, że powód miał wykonać prace na własny koszt, niepodlegający rozliczeniu, w zamian zawarto z nim umowę na 9 lat, co pozwoliło mu zamortyzować koszty. Pozwany podniósł nadto zarzut przedawnienia oraz zarzut niewykazania wysokości poniesionych nakładów.

W odpowiedzi na pozew pozwana Gmina M. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazano, iż nie posiada biernej legitymacji procesowej albowiem z powodem nie łączył go żaden stosunek prawny. Wskazała nadto, iż obecnie współwłaścicielem gruntu, na którym usytuowana jest kawiarenka jest Gmina K. i Spółka (...). Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia.

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

Powód O. P. zawarł z (...) w S. w dniu 1 czerwca 1998 roku umowę nazwaną „umową dzierżawy”. Umowa została zawarta na okres od 1 czerwca 1998 roku do 30 września 1998 roku, a jej przedmiotem było wydzielenie na terenie Ośrodka w Z. terenu pod (...) oznaczony na dołączonej mapce. Wydzierżawiający miał zapewnić dostęp do murowanych toalet, wody i prądu. Czynsz ustalono na kwotę 2000 złotych plus VAT.

Aneks nr (...) z dnia 30 września 1998 roku przedłużono ważność umowy do 31 grudnia 1999 roku i czynsz na rok 1999 ustalono na kwotę 2000 złotych plus VAT.

Aneks nr (...) z dnia 10 grudnia 1999 roku przedłużono umowę do 31 grudnia 2000 roku, ustalając czynsz za rok 2000 na kwotę 2500 złotych plus Vat płatny w dwóch ratach.

Aneks nr (...) przedłużono umowę do 31 grudnia 2001 roku, ustalając czynsz za rok 2001 na kwotę 2700 zł plus Vat, również płatny w dwóch ratach.

Bezsporne, a nadto dowód: umowa k. 15, aneks nr (...) k. 16, aneks nr (...) k. 17, aneks nr (...)

W 2001 roku powód podjął decyzję, iż zamierza zaadaptować pomieszczenia toalet na kawiarenkę. W tym celu podjął rozmowy z dyrektorem (...) oraz zwrócił się o zgodę do właściciela terenu Gminy K.. Pismem z dnia 31 stycznia 2001 roku powód przedstawił dyrektorowi (...) koncepcje stworzenia kawiarenki. Wskazał, że całość prac związanych ze

stworzeniem kawiarenki planuje wykonać na własny koszt, w związku z powyższym wniósł o zawarcie odpowiedniej umowy dzierżawy na okres dziesięciu lat.

Powód uzyskał zgodę na adaptacje pomieszczeń, w zamian zaś za dokonane na własny koszt inwestycje Gmina wyraziła zgodę na zawarcie umowy na okres dłuższy niż przyjęty z innymi najemcami. Dłuższy okres umowy miał pozwolić powodowi na uzyskanie zwrotu kosztów inwestycji z prowadzonej działalności. Ostatecznie ustalono, iż umowa zostanie zawarta na dziewięć lat. Nie przewidziano zwrotu powodowi kosztów adaptacji gdyż koszty te miały być zrekompensowane długością umowy.

W dniu 30 marca 2001 roku został zawarty aneks nr (...) do umowy z 1998 roku. W aneksie wskazano, że dzierżawca w terminie do 30 marca 2002 roku uzyska pozwolenie na zmianę sposobu zagospodarowania wraz z niezbędnymi uzgodnieniami oraz do 30 czerwca 2002 roku dokona modernizacji i adaptacji toalety w celu stworzenia sezonowej kawiarenki letniej, zgodnie z załączoną koncepcją. Jednocześnie aneksem tym przedłużono czas trwania umowy od 1 stycznia 2002 roku do 31 grudnia 2010 roku z możliwością przedłużenia na dalszy okres. W punkcie 4 paragrafu 1 strony ustaliły, że prace adaptacyjne dotyczą budowy dachu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej. Po okresie dzierżawy miały przejść na własność wydzierżawiającego.

Pismem z dnia 8 października 2001 roku powód poinformował wójta Gminy K., że z dniem 1 października 2001 roku rozpoczyna modernizację oraz adaptację toalety w celu stworzenia kawiarenki letniej. Zakres prac przewidywał przebudowę systemu kanalizacyjnego polegającą na likwidacji szamba i bezpośredniego podłączenia do kanalizacji, zmianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz montaż nowych okien.

Powód otrzymał decyzję z 2 stycznia 2002 roku o warunkach zabudowy i decyzję z dnia 28 marca 2002 roku zatwierdzającą projekt budowlany z wydaniem pozwolenia na budowę. Prace adaptacyjne zostały wykonane w całości i zakończone 27 marca 2003 roku. Pismem z 20 kwietnia 2003 roku powód poinformował Gminę K. o zakończeniu prac. Pismem z 19 stycznia 2005 roku powód poinformował Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego o zakończeniu budowy i decyzja z 1 lutego 2005 roku otrzymał pozwolenie na użytkowanie.

Dowód: zeznania Z. S. k. 499-500, 509, zeznania A. W. k. 501, zeznania B. P. k. 502-503, wyjaśnienia O. P. w części k. 503-506, aneks nr (...) k. 19, pismo z 14.03.2001 k. 30, pismo z 08.10.2001 k. 31, pismo z 31.01.2001 k. 335, , pismo z 15.02.2001 k. 336, pismo z 14.03.2001 k. 392, decyzje k. 32-33, dziennik budowy k. 34-39, projekt k. 40-91, 93-175, pismo z 20.04.2003 k. 176-177, pismo z 19.01.2005 k. 178, pozwolenie na użytkowanie k. 193

Kolejnymi aneksami ustalano wysokość czynszu na kolejne lata (2003- 2006) na kwotę 2700 plus VAT, za lata 2007-2008 na kwotę 2.800 złotych plus VAT, za rok 2009 na kwotę 3300 zł plus Vat.

W aneksie nr (...) wskazano, że umowa przedłużona jest do 31 grudnia 2010 roku i ustalono miesięczny czynsz w kwocie 275 zł plus VAT.

Dowód: aneksy k. 21-23, 25-28, 29, 92

Uchwałą z dnia 24 listopada 2009 roku Rada Miejska w S. zlikwidowała zakład budżetowy Ośrodek Sportu i Rekreacji. Zakończenie likwidacji ustalono na 30 czerwca 2010 roku. Wskazano w uchwale, że majątek, należności i zobowiązania zakładu przejmuje Gmina M.. Likwidatorem wyznaczono Z. S..

Uchwałą z dnia 29 września 2009 roku Rada Miejska w S. podjęła decyzję o utworzeniu spółki OSIR na bazie majątku zlikwidowanego zakładu budżetowego i przeniesienia z tego zakładu części majątku na nowo tworzoną Spółkę.

W dniu 9 grudnia 2009 roku powstał akt założycielski pozwanej Spółki. Jej założycielem była Gmina M. S.. Spółkę wpisano do KRS w dniu 28 czerwca 2010 roku. Prezes Spółki został poinformowany o przyczynach zawarcia długoletniej umowy z powodem i zaakceptował te ustalenia. W czasie rozmów nie były podnoszone kwestie dotyczące

nakładów poczynionych przez powoda. Spółka akceptowała umowę zawartą z powodem jeszcze przez Z. S. i ją realizowała.

Dopiero w dniu 1 maja 2011 roku pomiędzy powodem a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. została zawarta umowa nazwana „Umowa poddzierżawy” na teren o powierzchni 80 m<sup>2</sup> (tożsamy z dotychczas zajmowany przez powoda). W §2 pkt 4 umowy strony zawarły zapis, że poddzierżawca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość lub użyteczność przedmiotu poddzierżawy w zakresie pisemnie uzgodnionym, przy czym nakłady nie mogą być zaliczane na czynsz ani poddzierżawca nie może domagać się zwrotu kosztów poniesionych na nakłady.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od 1 maja 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku, czynsz za rok 2011 ustalono na 5697 złotych netto.

Powód nie zawarł umowy na kolejny okres i zaproponował Spółce (...) sprzedaż nakładów poczynionych na kawiarenkę. Miałem z dnia 4 kwietnia 2013 roku zaproponował pozwanej Spółce odkupienie wszystkich ulepszeń oraz elementów rozbudowy kawiarenki za kwotę 49.500 złotych. Mailem z dnia 10 maja 2013 roku określił termin do 15 maja 2013 roku do oświadczenia rzez pozwana Spółkę, czy jest zainteresowana nabyciem.

Pismem z dnia 13 maja 2013 roku pozwana Spółka zwróciła się do powoda o przedłożenie szczegółowej specyfikacji wyposażenia, nakładów i inwestycji w celu oceny proponowanej transakcji. W mailu z dnia 21 czerwca 2013 roku powód zwrócił się do właścicielki portali www. (...) pl (...) z informacją o jego zdaniem niewłaściwym funkcjonowaniu Spółki (...) kierowanej przez B. R.. W korespondencji tej m.in. wskazał, że został przymuszony do likwidacji działalności, w tym do rozbiórki zbudowanej przez niego kawiarenki.

Dowód: zeznania Z. S. k. 499-500,509, zeznania A. W. k. 501, zeznania B. P. k. 502-503, wyjaśnienia O. P. w części k. 503-506, uchwała z 24.11.2009 k., uchwała z 29.09.2009 k. 435-436, 263-264, odpis z KRS k. 320-326, akt założycielski k. 327-334, umowa k. 195-197, mail k. 198, pismo z 13.05.2013 k. 199, mail z 21.06.13 k. 337, mail z 4.04.2013 k. 342-344

Pismem z dnia 29 lipca 2013 roku pozwana Spółka wezwała powoda do wydania przedmiotu najmu i usunięcia wyposażenia kawiarenki. Powód zaproponował termin wydania na 13 sierpnia 2013 roku, na które nie stawili się przedstawienie pozwanej Spółki. Ostatecznie ustalono termin wydania na 29 sierpnia 2013 roku. W czasie odbioru stwierdzono, że zdemontowano wyposażenie kawiarenki, elementy oświetlenia i zewnętrzne elementy instalacji elektrycznej, zdemontowano rynny, usunięto zamki z drzwi. Stwierdzono także uszkodzenia posadzek, na ścianach ślady po zdemontowanej boazerii.

Dowód: wezwanie z 29.07.2013 k. 200-201, korespondencja k. 202-203, 204-205, protokół k. 206-208, zeznania A. W. k. 501, zeznania B. P. k. 502-503, wyjaśnienia O. P. w części k. 503-506, wyjaśnienia B. R. k. 506, fotografie k. 345-383

Na zlecenie powoda została sporządzona wycena dokonanych nakładów.

Pismem z dnia 10 października 2013 roku powód wezwał pozwaną Spółkę do zapłaty kwoty 132.900 złotych z tytułu poczynionych nakładów. Wezwanie takie skierowano również do pozwanej Gminy. Powód złożył także wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, w której rozprawa odbyła się w dniu 28 listopada 2014 roku.

Dowód: opinia k. 209-238, wezwania k. 239-242, 243-245, wniosek z zawiadomieniem k. 246-262

Teren zajmowany przez powoda w ramach umów stanowił część działki nr (...) posiadającej KW (...). Właścicielem tej działki do 4 października 2013 roku była Gmina K.. W dniu 4 października 2013 roku w ramach rozliczeń finansowych Gmina K. przeniosła na rzecz Gminy M. S. współwłasność udziału 664/10.000 części w nieruchomości

nr (...) Aktem notarialnym z dnia 30 października 2013 roku Gmina M. S. wniosła do (...) spółki z o.o. powyższy udział w nieruchomości aportem.

Bezsporne, a nadto dowód: odpis z KW k. 411-412, akt notarialny k. 413-418, 419-426

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się niezasadne w całości.

Powód wywodził swoje roszczenie z zawartej umowy omyłkowo nazwanej umową dzierżawy, bowiem analizując treść umowy wskazać należy, iż w istocie nie była to umowa dzierżawy (art. 693 k.c.), a umowa najmu (art. 659 k.c.).

Najem różni się od dzierżawy przede wszystkim tym, że przedmiotem najmu mogą być tylko rzeczy, a przedmiotem dzierżawy zarówno rzeczy jak i prawa, a ponadto najemca jest uprawniony do używania rzeczy, a dzierżawca jest uprawniony zarówno do używania rzeczy (praw), jak i do pobierania pożytków. (komentarz do Kodeksy cywilnego pod red. K. Pietrzykowskiego wyd BECK). Jak wynika z powyższego dzierżawa daje dodatkowo możliwość pobierania pożytków, np. w postaci plodów rolnych gruntu, dochodów przedsiębiorstwa. Stąd też zazwyczaj przedmiotem dzierżawy bywają nieruchomości lub przedsiębiorstwa. Wdzierżawiona rzecz musi bowiem przynosić pożytki (naturalne lub cywilne). W przeciwnym razie może ona być ewentualnie przedmiotem umowy najmu.

Z treści umowy zawartej między powodem a zakładem budżetowym (...), i późniejszej umowy z pozwaną Spółką, jednoznacznie wynika, że są to umowy najmu. Przedmiot najmu – grunt z kawiarenką, zgodnie z celem umowy jakim było prowadzenie pierwotnie ogródka piwnego a później kawiarenki – same w sobie nie przynoszą pożytków. Pożytki są tu rezultatem prowadzenia działalności przedsiębiorstwa powoda.

Powód dochodząc zwrotu nakładów nie wskazał wprost z czego wywodzi odpowiedzialność pozwanej Spółki za poczynione nakłady. Treść uzasadnienia pozwu sugeruje, iż podstawa tą jest zawarcie umowy najmu z dnia 1 maja 2011 roku. Natomiast w stosunku do Gminy powód zaznaczył, iż uchwała Rady Miejskiej przejęła ona należności i zobowiązania zakładu budżetowego. W dalszej części uzasadnienia wskazano przy tym, że pozwana Gmina jest współwłaścicielem działki, a nadto, że powód alternatywnie upatruje swojego roszczenia w treści art. 230 k.c. w zw. z 226§1 k.c.

Mając na uwadze twierdzenia faktyczne przyjąć można, iż powód upatruje swojego roszczenia wobec pozwanej Spółki oraz Gminy jako następcy zakładu budżetowego, także w treści art. 676 k.c.

W sprawie niesporne jest, iż powoda i zakład budżetowy OSIR łączyła umowa oraz że powód dokonał adaptacji i modernizacji kawiarenki za zgodą ówczesnego właściciela gruntu w wykonaniu ustaleń umownych.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do zarzutu braku legitymacji biernej po stronie pozwanych. Ustalenia tej legitymacji determinuje bowiem dalsze rozważania na temat zasadności roszczenia co do zasady i wysokości.

Pierwotna umowa została zawarta pomiędzy zakładem budżetowym (...), a powodem. Uchwałą likwidującą zakład budżetowy z dnia 24 listopada 2009 roku wskazano, że majątek, należności i zobowiązania zakładu przejmuje Gmina M.. Tym samym przyjąć należy, iż Gmina przejęła również zobowiązania z tytułu ewentualnego rozliczenia ulepszeń dokonanych przez powoda w realizacji umowy.

Natomiast w zakresie odpowiedzialności pozwanej Spółki nie sposób podzielić poglądu powoda, iż jej odpowiedzialność za dokonane nakłady na rzecz wynika również z przejęcia majątku oraz zobowiązań zlikwidowanego zakładu. Z materiału dowodowego wynika bowiem, iż Spółka powstała jedynie na bazie majątku, przy czym w uchwale wskazano lakonicznie, iż tylko niektóre składniki majątku zakładu stanowiąc będą bazę działalności Spółki. Z aktu założycielskiego Spółki nie wynika, by Spółka przejmowała jakiegokolwiek zobowiązania, które po likwidacji zakładu przeszły na Gminę. Jednocześnie jednak obecnie pozwana Spółka jest właścicielem gruntu, którego część najmował powód, w udziale wraz z Gminą K..

Podstawą ewentualnej odpowiedzialności Gminy S. za poczynione przez powoda nakłady jest art. 676 k.c. zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najęta, 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.

Powyższy zapis ma charakter dyspozytywny i strony stosunku najmu mogą kwestie te uregulować dowolnie zgodnie z zasadą swobody umów. W przedmiotowej sprawie materiał dowody pozwala przyjąć, iż strony umowy nie ustaliły, iż wartość dokonanych przez powoda prac zostanie mu zwrócona. Wręcz przeciwnie – zarówno z korespondencji kierowanej do dyrektora (...), ale także do Gminy K., wynika, że to powodowi zależało na adaptacji pomieszczeń pod kątem swojej działalności gospodarczej i zobowiązał się wykonać te prace na własny koszt. Co więcej, kolejną korzyścią, którą miał uzyskać z tego tytułu było zawarcie umowy najmu na czas określony na 9 lat. Z zeznań świadków Z. S. i B. P., a także z wyjaśnień samego powoda, wynika, iż tak długi okres najmu był wyjątkiem albowiem stosowane były okresy najmu sezonowe – na okres letni. Tymczasem z uwagi właśnie na poniesione przez powoda koszty i w celu umożliwienia mu uzyskania zwrotu tych kosztów, zarówno (...), jak i Gmina K., wyrazili zgodę na 9-letni okres najmu. Taką też umowę zawarto. Wprawdzie z aneksu nr (...) wynika, iż prace adaptacyjne po okresie umowy przejdą na własność wynajmującego, jednak dla stron oczywiste było, iż nie powstanie jednocześnie obowiązek zwrotu jakichkolwiek kosztów poniesionych przez powoda. Jak już wskazano, jego interes miał być zabezpieczony długością umowy umożliwiającą mu zwrot kosztów w zysku z prowadzonej działalności.

Co więcej, po likwidacji (...), pozwana Spółka respektowała dokonane ustalenia i umowa z powodem była kontynuowana. Jak wskazał świadek A. W., także w czasie likwidacji zakładu budżetowego i rozmów z pozwaną, powód nie sygnalizował kwestii rozliczenia jakichkolwiek nakładów. W zawartej następnie ze spółką umowie najmu kwestia nakładów została szczegółowo uregulowana, odmawiając powodowi prawa żądania ich zwrotu. Także w tym momencie powód nie zgłasza, ani nie zawarł w nowej umowie, jakichkolwiek wątpliwości czy roszczeń dotyczących poniesionych wcześniej nakładów. Ponadto pozostając już w sporze z obecną Prezes Spółki (...) – B. R. – powód nie formułował żądań w zakresie zwrotu nakładów, a jedynie proponował ich odsprzedaż. Wszystkie te okoliczności wskazują w ocenie Sądu, iż powód zdawała sobie sprawę, iż wszystkie koszty adaptacji zgodnie z ustaleniami miał ponosić we własnym zakresie. Świadczyć może o tym zachowanie powoda przy wydaniu nieruchomości – powód dokonał demontażu w wszelkich elementach, które dało się odłączyć – w tym części instalacji elektrycznej. Działanie takie jest nieracjonalne u osoby, która oczekuje zwrotu dokonanych nakładów wiedząc, iż zwrot taki jest jej zgodnie z umową należny. Tym bardziej, iż z przepis art. 676 k.c. pozwala rozliczyć wartość nakładów z chwili ich zwrotu. Istnienia ustaleń umownych odmiennych w swej treści od przedstawionych powyżej powód nie wykazał. W tym zakresie niewystarczające były jego wyjaśnienia, iż strony umowy ustaliły, że nakłady zostaną mu zwrócone. W świetle pozostałych dowodów z zeznań świadków oraz treści dokumentów, w tym pism formułowanych przez powoda oraz opisanego wyżej zachowania powoda przez okres 10 lat, wyjaśnienia te są niewiarygodne. Trzeba mieć przy tym na uwadze, iż powód prowadzi działalność gospodarczą od wielu lat, nie tylko w zakresie objętym niemniejszą sprawą, ma więc doświadczenie i jako profesjonalista winien działał w sposób racjonalnie zabezpieczający jego interesy. Brak zgłaszania jakichkolwiek roszczeń, nie zawieranie w umowach istotnych zastrzeżeń w zakresie rzekomo ustalonego rozliczenia nakładów zdaniem Sądu świadczy jedynie o tym, że miał on pełną świadomość, że ustaleń takich pomiędzy stronami nie było. Dodatkowo już tylko wskazać należy, iż podejmując próbę odsprzedaży poczynionych nakładów, powód nie przedstawił ich szczegółowego rozliczenia i wykazu, o który był proszony, podał tylko ogólną wartość 49.000 złotych, przy czym obecnie dochodzi kwoty prawie trzykrotnie większej w oparciu o kosztorys wartości hipotetycznych nakładów. Także zawnioskowany dowód z opinii biegłego zmierzał do wykazania zakresu nakładów i wartości wykonanych prac. Niezależnie od wskazanych wyżej rozważań w zakresie niewykazania, by strony umówiły się co do obowiązku wynajmującego zwrotu nakładów, należy mieć także na uwadze ugruntowany pogląd, iż wartości ulepszeń nie można utożsamiać z sumą wydatków. Wartością ulepszeń jest bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (wyr. SN z 9 listopada 2000 roku, II CKN 339/00 czy wyrok SN z 12 września 2013 roku IV CSK 44/13). Powód nie podjął inicjatywy w kierunku ustalenia takiego wzrostu wartości rzeczy, co czyni powództwo niewykazanim także co do wysokości.

Przechodząc do oceny roszczenia wobec właściciela gruntu w oparciu o treść art. 230 k.c. w zw. z art. 226 k.c. wskazać należy, iż przepis ten reguluje stosunki pomiędzy właścicielem rzeczy a jej bezprawnym posiadaczem zależnym. Posiadaczem zależnym, o którym mowa w powyższym przepisie jest osoba, która włada rzeczą jako użytkownik, zastawnik, najemca czy dzierżawca nie mając do tego skutecznego prawa wobec właściciela (wyrok SN z 19 listopada 1998 roku, OSN 1999, Nr 6 poz. 110). Jeżeli natomiast nakładów dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku prawnego będącego podstawą prawa posiadacza (tak też SN w wyroku wskazanym powyżej oraz w wyroku z 14 marca 2003 roku V CKN 1739/00). Takie nakłady rozliczyć należy w oparciu o treść art. 676 k.c. aktualne tym samym stają się rozważania zaprezentowane powyżej. Natomiast powodowie nie przysługują roszczenie do pozwanej Spółki jako właściciela gruntu, zaś jak już wskazano, storna ta nie była stroną stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika żądanie powoda o zwrot nakładów.

Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji (art. 108 § 1 k.p.c.). Powód przegrał proces w całości i obowiązany jest do zwrotu pozwanym celowych kosztów procesu (art. 98 k.p.c.). Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika każdego z pozwanych, wobec pozwanej Spółki ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348) na kwotę 3600 złotych powiększone o 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Na poniesione przez pozwaną Gminę koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika – 3600 zł, zgodnie z §6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)