



Sygn. akt I CSK 100/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)
SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa P.
w R. S.A. z/s w C.
przeciwko Gminie Miasto R.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 kwietnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 17 października 2017 r., sygn. akt [...],

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił jako przedawnione powództwo P. w R. S.A. z siedzibą w C. przeciwko Gminie Miasta R. o zapłatę kwoty określonej ostatecznie na 286 200 zł z ustawowymi odsetkami od wskazanych przez powoda dat. Powód domagał się tej kwoty tytułem zwrotu wartości nakładów, które poczynił na nieruchomości pozwanej położonej w R. pod [...], a udostępnionej powodowi w 1976 r. w celu jej wykorzystania na dworzec autobusów podmiejskich. Strony zawierały ze sobą kolejno szereg umów dzierżawy gruntu, oznaczając w nich różną powierzchnię oddawaną w dzierżawę nieruchomości. Po zawarciu umowy dzierżawy z dnia 30 maja 2000 r. – powód do końca 2000 r. poczynił szereg nakładów na infrastrukturę dworca - wybudował budynek poczekalni dla podróżnych, zadaszenia przystankowe, zamontował krzeselka i wyremontował drogi. Sąd ustalił, że poczekalnia została wybudowana poza dzierżawioną wówczas częścią działki. Umowa wygasła 31 maja 2003 r. i przez kolejne lata powód władał terenem wykorzystywanym na dworzec jako samoistny posiadacz w złej wierze. Następną umowę dzierżawy strony zawarły na okres od 1 października 2007 r. Obowiązywała do 30 września 2010 r. i dotyczyła części działki nr [...] o pow. 48 arów, która obejmowała także teren zabudowany poczekalnią. Sąd Okręgowy uznał nawiązanie tego stosunku umownego za początek biegu przedawnienia roszczenia o zwrot wartości nakładów i przyjął, że roszczenie powoda przedawniło się po upływie roku, w dniu 1 października 2008 r.

Sąd Apelacyjny w [...] wyrokiem z dnia 17 października 2017 r. uwzględnił apelację powoda i zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanego na jego rzecz kwotę 286 200 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 221 400 zł od dnia 12 marca 2013 r. i od kwoty 64 800 zł od dnia 1 listopada 2015 r. oraz rozstrzygnął o kosztach sądowych i kosztach procesu.

Sąd odwoławczy stanął na stanowisku, że roszczenie powoda nie uległo przedawnieniu. Zwrócił uwagę, że zgodnie z treścią art. 677 k.c. - który art. 694 k.c. nakazuje stosować także do umów dzierżawy - roszczenia dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu o zwrot wartości nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, tj. od chwili odzyskania nad nią władztwa przez właściciela.

Sąd podkreślił, że konieczność poczynienia nakładów na teren, który przekazany został w celu stworzenia dworca autobusowego, była oczywista, jednak żadna z umów dzierżawy zawieranych na przestrzeni kilkudziesięciu lat, poczynając od 1976 r., nie zawierała postanowień co do sposobu rozliczenia nakładów dzierżawcy. W okresie, kiedy stron nie łączyła umowa pisemna (od czerwca 2003 r. do września 2007 r.) do nawiązania dalszego stosunku umownego doszło – w ocenie Sądu – w sposób konkludentny; powód nadal pozostawał posiadaczem zależnym terenu i uiszczał pozwanemu czynsz dzierżawny. Sąd stwierdził, że jego oceny nie podważa pismo powoda skierowane do pozwanego, stwierdzające, że nie została między nimi zawarta umowa dzierżawy, a z działki korzystał inny podmiot, ponieważ równocześnie powód korzystał z dworca w niezmienny sposób i świadczył usługi przewozu ludności. Także po zakończeniu ostatniej umowy dzierżawy (z 2007 r.) powód pozostał w posiadaniu nieruchomości i zabudowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nakłady stanowiły ulepszenie dzierżawionego terenu dokonane zostały w porozumieniu z pozwaną, miały znaczny zakres i służyły przystosowaniu nieruchomości do roli dworca autobusowego, zwiększając jej użyteczność, estetykę oraz wartość. Powód pozostawił ulepszenia, kiedy w dniu 18 listopada 2011 r. zwrócił pozwanemu grunt. Ten fakt, a także niepodjęcie przez pozwanego działań w kierunku odzyskania władztwa nad gruntem po wygaśnięciu - w dniu 31 maja 2003 r. - wcześniejszej umowy dzierżawy, w czasie trwania której dokonano nakładów, wskazywały, że kwestia ulepszeń miała zostać rozstrzygnięta po wygaśnięciu późniejszej umowy. Po odebraniu nieruchomości w dniu 18 listopada 2011 r. pozwana nie zażądała zabrania ulepszeń, co Sąd uznał za wyraz woli ich zatrzymania i jednocześnie za dzień powstania po stronie powoda roszczenia o zwrot wartości nakładów. Liczony od tej chwili roczny termin przedawnienia przerwało wystąpienie przez powoda w lipcu 2012 r. z wnioskiem o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej. Termin biegł na nowo od dnia 25 października 2012 r., w którym nie doszło do zawarcia ugody między stronami. W rezultacie pozew w niniejszej sprawie, złożony w dniu 11 stycznia 2013 r., Sąd Apelacyjny uznał za złożony przed upływem przedawnienia.

Sąd Apelacyjny po przeprowadzeniu postępowania dowodowego ustalił, że pozwana wydzierżawiła powodowi grunt z przeznaczeniem na dworzec autobusowy.

Pierwszą umowę powód zawarł w dniu 21 lipca 1976 r. jeszcze z Miejskim Zarządem Gospodarki Terenami w R. na czas nieoznaczony co do gruntu o pow. 6885 m². Przedmiot dzierżawy doprecyzował aneks z dnia 24 stycznia 1991 r., wskazujący, że była to część działki nr [...] o pow. 50 arów 80 m², zaznaczony na mapie. Umowa została rozwiązana w dniu 31 marca 1999 r. Następną strony nawiązały w dniu 1 czerwca 1999 r. co do części działki [...] (wydzielonej z działki [...] i mającej w całości powierzchnię 0,7488 ha) o powierzchni 33 arów 86 m². Umowa regulowała stosunki na czas remontu [...] i jej celem było wybudowanie przez powoda dworca autobusowego. W kolejnej umowie z dnia 30 maja 2000 r., zawartej na okres do dnia 31 maja 2003 r. przedmiotem dzierżawy była działka nr [...], jednak o pow. 50 arów 80 m², nadal przeznaczona na dworzec autobusowy. Granice dzierżawionej powierzchni nie zostały oznaczona na gruncie ani na mapie. Kolejna umowa, obowiązująca od 1 października 2007 r. obejmowała część działki nr [...] o pow. 48 arów, jej położenie przedstawiał załącznik do umowy, mieścił się na niej budynek dworca. Aneksem nr 1 doprecyzowano, że jest to działka nr [...] o powierzchni 4800 m² przy ul. T. Aktualnie jest to część działek [...] i [...].

Wartość nakładów powoda Sąd oszacował z pomocą opinii biegłego P. L. łącznie na kwotę 286 200 zł (bez krzesełek, które powód mógł zabrać i wykorzystać). Wycena została przeprowadzona według wartości odtworzeniowej prac ulepszających.

Inwestycję powód prowadził z zachowaniem przepisów, uzyskał stosowne zezwolenia na budowę dworca i jego użytkowanie. Sąd wskazał, że poczekalnia została wybudowana na terenie zaznaczonym na planie do umowy dzierżawy, w pobliżu wjazdu na dworzec i krawężnika we wschodniej części działki. O tym, że teren był przedmiotem dzierżawy wnioskował z faktu wydania powodowi zgody na jego zabudowę i użytkowanie tego obiektu. Analogicznie ocenił położenie pozostałych elementów infrastruktury dworca, poza wyjazdem na ul. T., który wykraczał poza przedmiot dzierżawy, jednak nie można było korzystać z dworca bez zapewnienia wjazdu z niego i z tego powodu także ten nakład uznał za ulepszenie nieruchomości pozwanego. Sąd pominął wyliczenie wartości nakładów dokonane przez biegłego J. K., ponieważ jego kwalifikacje były kwestionowane.

W zasądzonej kwocie Sąd ujął wartość nakładów w postaci budynku poczekalni dworcowej (172 000 zł), zadaszenia (55 506,65 zł), remontu powierzchni zjazdu z przystanku 5 i 6 (8 424,45 zł), remontu części placu dworca (7 711,74 zł), remontu części wyjazdu z dworca i włączenie go do ul. T. (24 868,38 zł) oraz przebudowy oświetlenia (40 199,40 zł). Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny wskazał art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c.

Zwrot wartości części nakładów, która wykraczały poza dzierżawiony teren zasądził na podstawie art.226 k.c. i art.229 k.c. w związku z art. 230 k.c.

Odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 221 400 zł Sąd przyznał powodowi od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, a od rozszerzonego powództwa dotyczącego kwoty 64.800 zł – od dnia doręczenia pozwanemu pisma rozszerzającego powództwo.

Pozwana wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, opierając ją na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c.

W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania skarżąca zarzuciła uchybienie art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz art. 45 ust. 1 Konstytucji RP spowodowane nieuprzedzeniem stron o całkowitej zmianie oceny materiału dowodowego i kwalifikacji części roszczenia dotyczącej nakładów na remont wyjazdu z dworca oraz budowy poczekalni; art. 232 zd. 2 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. przez niedopuszczenie z urzędu dowodu z kolejnej opinii biegłego w celu ustalenia jaki teren był przedmiotem umowy w dniu 30 maja 2000 r. i czy był wyznaczony na gruncie; art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej przyjęcia, że doszło do konkludentnego przedłużenia umowy dzierżawy na czas oznaczony oraz przyznania powodowi zwrotu nakładów na remont wyjazdu z dworca oraz nieustalenie jaki teren był przedmiotem umowy dzierżawy dnia 30 maja 2000 r.; art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez wyrokowanie o przedmiocie nieobjętym żądaniem tj. o nakładach na wykonanie wyjazdu z dworca, mimo że powód domagał się zwrotu nakładów na podstawie przepisów o umowie dzierżawy, oraz art. 382 k.p.c. przez pominięcie dowodów zebranych w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, w tym pisma pozwanego do powoda z dnia 19 stycznia 2004 r. i ustalenie

bez dowodów, że powód uiszczał czynsz w okresie od czerwca 2003 r. do września 2017 r. (zapewne chodziło o 2007 r.), a także art. 382 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie motywów zmiany oceny dowodów w odniesieniu do umowy dzierżawy i opinii biegłego geodety J. S.

Podstawę naruszenia prawa materialnego pozwana wypełniła zarzutami:

- niewłaściwego zastosowania art. 6 k.c. przez przypisanie jej ciężaru dowodu, co było przedmiotem dzierżawy,

- błędnej wykładni art. 60 k.c. przez przyjęcie, że decyzja administracyjna o pozwoleniu na budowę i zezwoleniu na użytkowanie budynku stanowi wyrażenie przez właściciela zgody na budowę budynku;

- naruszenia art. 65 § 2 k.c. przez błędną wykładnię umowy dzierżawy z dnia 21 lipca 1976 r., z dnia 1 czerwca 1999 r. i z dnia 30 maja 2000 r. w zakresie celu jej zawarcia, którym – zdaniem skarżącego - nie była budowa dworca autobusowego, gdyż taki już się znajdował na nieruchomości; i umowy z dnia 30 maja 2000 r. w zakresie jej przedmiotu, którym była część działki nr [...], a nie cała działka;

- niewłaściwe zastosowanie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w niedostatecznie ustalonym stanie faktycznym, bez rozważenia, czy przeprowadzone roboty nie stanowiły napraw,

- niezastosowanie art. 76 k.c. polegające na przyjęciu, że strony nadal wiązała umowa dzierżawy mimo braku potwierdzenia na piśmie, pomimo zastrzeżenia w treści umowy formy pisemnej pod rygorem nieważności do jej zmiany.;

- błędną wykładnię art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. polegającą na przyjęciu, że konkludentne przedłużenie umowy może nastąpić na czas oznaczony;

- niewłaściwe zastosowanie art. 226 § 1 lub 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c., do którego nie było podstaw w okolicznościach faktycznych sprawy;

- niezastosowanie art. 118 in fine k.c. w zw. z art. 120 § 1 k.c. do nakładu obejmującego remont części wyjazdu z dworca na ul. T., gdyby go zakwalifikować jako konieczny.

We wnioskach skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwanego powód wniósł o oddalenie tej skargi oraz zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Najdalej idący zarzut skarżącego dotyczy pozbawienia go możliwości obrony swych praw w postępowaniu apelacyjnym wskutek nieuprzedzenia o całkowitej zmianie oceny materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego J. S. (co do usytuowania poczekalni na terenie objętym umową, a nie poza tym terenem) i kwalifikacji prawnej roszczenia o zwrot nakładów na remont wyjazdu z dworca (w oparciu o art. 226 w zw. z art. 230 k.c. a nie w oparciu o przepisy o umowie dzierżawy). Zarzut ten nie jest jednak uzasadniony. Żądanie zwrotu wartości nakładów poczynionych na poczekalnię i na przebudowę wyjazdu z dworca było od początku przedmiotem sporu między stronami, a obrona pozwanej opierała się m.in. na zarzucie, że nakłady te nie były poczynione na terenie, którym powód władał na podstawie umowy, nazwanej przez strony umową dzierżawy (w istocie umowę tę należy uznać za umowę najmu). Powód twierdził, że wszelkie nakłady, których dokonał na nieruchomości, były konieczne, by teren mógł pełnić zadania dworca autobusowego. W tak wyznaczonych granicach twierdzeń stron obowiązkiem Sądów było ustalenie charakteru posiadania terenu przez powoda, rodzaju i miejsca posadowienia poczynionych przez niego nakładów i rozważenie podstawy prawnej, która mogła zostać zastosowana jako wzorzec oceny zasadności zgłoszonego żądania zwrotu wartości naniesień. Ani więc poczynienie odmiennych ustaleń faktycznych, ani zastosowanie co do części roszczeń innej podstawy prawnej od proponowanej przez powoda, nie stanowiło wykroczenia przez Sąd drugiej instancji poza podstawy faktyczne i prawne sporu prowadzonego przez Sądem Okręgowym (który oddalił powództwo wskazując jako podstawę art. 229 k.c., nie zaś art. 677 k.c. ew. w zw. z art. 694 k.c., skoro kwalifikował umowę jako umowę dzierżawy). Obowiązek pouczenia stron o możliwości

zastosowania innej kwalifikacji niż roztrząsana przez nie w toku postępowania, wywodzony z konstytucyjnej zasady lojalności organów państwa wobec obywateli (por. uchwała SN z dnia 17 lutego 2016 r., III CZP 108/15, OSNC 2017/2/14), nie odnosi się do wypadków, gdy podstawa faktyczna żądania mogła być kwalifikowana według różnych przepisów materialnoprawnych, w zależności od rozstrzygnięcia sporu co do faktów, szczególnie gdy ten aspekt sprawy był zagadnieniem spornym w toku postępowania (por. wyrok SN z dnia 25 czerwca 2015 r., V CSK 528/14, niepubl.).

Nieuzasadniony okazał się też zarzut wykroczenia przez Sąd Apelacyjny poza żądanie pozwu w zakresie orzekania o nakładach na remont wyjazdu z dworca. Było to żądanie objęte powództwem, wyraźnie wymienione wśród roszczeń pozwu i w jego uzasadnieniu.

Natomiast na uwzględnienie zasługują zarzuty kwestionujące prawidłowość sporządzenia uzasadnienia, a także powiązane z nimi zarzuty dotyczące prawidłowości przeprowadzenia postępowania dowodowego i kompleksowości oceny zgromadzonych dowodów. Wprawdzie prawidłowość procesu weryfikacji materiału dowodowego i poczynienia ustaleń faktycznych pozostaje poza zakresem oceny Sądu Najwyższego (art. 398³ § 3 k.p.c.), jednak nie dotyczy to badania, czy postępowania dowodowe zostało przeprowadzone należycie, a także czy przedmiotem oceny była całość zebranego materiału. Źródłem wiedzy o zebranym materiale dowodowym są akta sprawy – w szczególności zgromadzone tam dokumenty, protokoły rozpraw (w niniejszej sprawie osobowy materiał dowodowy utrwalony został w formie e-protokołów), a sposób i zakres jego oceny oraz odzwierciedlenie rozumowania Sądu powinno przedstawić uzasadnienie wyroku.

Skarżący kwestionuje sposób przeprowadzenia tego etapu postępowania przez Sąd Apelacyjny w części mającej ustalić istotną przy budowaniu podstawy prawnej żądania powoda okoliczność, jaka konkretnie część gruntu była przedmiotem umowy między stronami w czasie, kiedy powód wykonywał prace budowlane, o zwrot wartości których wystąpił. O ile sporu nie budzi usytuowanie wjazdu na dworzec częściowo poza wynajętą nieruchomością, o tyle strony nie są zgodne co do tego, czy poczekalnia została zbudowana poza terenem objętym

umową (takie ustalenie Sądu Okręgowego Sąd odwoławczy przytoczył w części sprawozdawczej uzasadnienia), czy też na terenie wynajętym powodowi. Zmienione ustalenie wymagało wyjaśnienia, którego jednak uzasadnienie nie zawiera. Skarżący ma rację, że z uzasadnienia nie wynika nawet jednoznacznie czy przedmiotem umowy z 2000 r. była cała działka nr [...] czy też jej część, a jeśli część, to która. Sąd Apelacyjny nie ustosunkował się szczegółowo do treści zgromadzonych dokumentów związanych z budową poczekalni, ani do zeznań świadków, jedynie ogólnikowo wskazując na ich tematykę. Skoro jednak dokonał zmiany ustaleń co do usytuowania budynku, niezbędne było precyzyjne przedstawienie argumentów zawartych w materiale dowodowym, w tym w opiniach biegłych, z których Sądy pierwszej i drugiej instancji wysnuły rozbieżne wnioski, ewentualnie zażądania od biegłych dodatkowych wyjaśnień, a w razie niedających się rozwikłać sprzeczności – nawet zwrócenia się o opinię do kolejnego biegłego. Sposób uzasadnienia przyjętego ustalenia potwierdza zasadność zarzutu pozwanej, że analizie nie został poddany cały materiał i że jego badanie nie odbyło się rzetelnie, a przynajmniej, że nie wynika to z uzasadnienia. Tymczasem podstawę oceny prawnej muszą stanowić należycie poczynione ustalenia faktyczne. Domniemanie faktyczne odwołujące się do faktu udzielenia powodowi pozwolenia na budowę, a następnie na użytkowanie obiektu nie może zastąpić oceny dowodów bazujących na planach geodezyjnych, które mają podstawowe znaczenie przy oznaczaniu położenia budynku na nieruchomości.

Kolejnym nieomówionym należycie w uzasadnieniu zagadnieniem, wskazywanym przez pozwaną, jest problem podstaw ustalenia, że po upływie terminu na jaki zawarta została umowa z 2000 r. doszło do jej dorozumianego przedłużenia. Skarżąca ma rację, że i w tym wypadku uzasadnienie nie odnosi się do całości dowodów obrazujących stosunki między stronami w okresie od czerwca 2003 r. do września 2007 r. Sąd nie poddał badaniu wskazanego przez pozwaną pisma Biura [...] z 19 stycznia 2004 r. (k. 134), nie poczynił też ustaleń pozwalających ocenić trafność zarzutu, że strony dokonały umownego wyłączenia możliwości dorozumianego przedłużenia umowy, zgłoszonego w ramach kasacyjnego zarzutu niezastosowania art. 76 k.c., ani nie wyjaśnił na podstawie

jakich dowodów ustalił, że przez okres od czerwca 2003 r. do września 2007 r. powód uiszczal czynsz dzierżawny.

Skarżący ma również rację, że z rozważań Sądu Apelacyjnego nie wynika, dlaczego inaczej ustalił przyczynę zawarcia umowy najmu nieruchomości i wywiódł z niej zgodę pozwanej na wzniesienie obiektów, za które obecnie powód domaga się zapłaty. Według Sądu pierwszej instancji – czynność ta związana była z urządzeniem dworca autobusowego, natomiast Sąd odwoławczy uznał, że urządzenie dworca było celem umowy. Jest to o tyle istotne, że pozwana twierdzi, iż część robót, które powód przedstawia jako swoje nakłady stanowiła jedynie naprawy istniejącej substancji, do których zobowiązany był najemca. Czyni to zasadnym nie tylko zarzut procesowy niewyjaśnienia motywów zmienionego ustalenia, ale także powiązany z nim zarzut błędnej wykładni umów wiążących strony.

W rezultacie zarzuty naruszenia art. 328 § 2, art. 382, a także art. 232 zd. 2 k.p.c. – wszystkich w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. – uznać należało za uzasadnione.

Spośród zarzutów naruszenia prawa materialnego, poza omówionym już zarzutem niezastosowania art. 76 k.c. i art. 65 § 2 k.c. na uwzględnienia zasługują zarzut niewłaściwego zastosowania art. 676 k.c. (z uwagi na to, że z ustaleń nie wynika, by umowa wiązała się z pobieraniem pożytków z zajmowanego terenu – nie ma podstaw do kwalifikowania tego przepisu w związku z art. 694 k.c.). Sąd Apelacyjny nie rozważył charakteru inwestycji powoda pod kątem oceny, czy przynajmniej częściowo nie stanowiły napraw obciążających najemcę, nie zaś ulepszenia.

Z kolei zarzut naruszenia art. 226 § 1 lub 2 w zw. z art. 230 k.c. przez ich błędne zastosowanie uzasadniony jest tylko o tyle, że trafnie wskazuje na niesprecyzowanie przez Sąd Apelacyjny, czy stwierdził wystąpienie przesłanek przewidzianych w art. 226 § 1 czy 2 k.c., a więc czy uznał powoda za posiadacza w dobrej czy w złej wierze, a jego nakłady na wyjazd z dworca, który częściowo pozostawał poza granicami wynajmowanej nieruchomości, ocenił jako konieczne czy jako nakłady o innym charakterze. Natomiast nie wyklucza możliwości rozważenia tej podstawy prawnej fakt wskazywania przez powoda jako podstawy

swojego roszczenia umowy dzierżawy, gdyż dobór odpowiedniej normy prawnej do ustalonego stanu faktycznego stanowi obowiązek sądu orzekającego.

Jeśli natomiast chodzi o zarzut naruszenia art. 118 in fine k.c. w zw. z art. 120 § 1 k.c. postawiony z założeniem, że nakład na wyjazd z dworca stanowiłby nakład konieczny, to jest on obecnie przedwczesny, skoro Sąd nie ustalił ostatecznie jaki charakter miał wykonany remont wyjazdu. Nie zasługuje też na uwzględnienie zarzut niewłaściwego zastosowania art. 6 k.c., który pozwana podnosi w powiązaniu ze stanowiskiem, iż skoro skarżący powoływał się na łączącą strony umowę „dzierżawy” (najmu), to powinna ponosić skutki niewykazania zakresu przestrzennego tej umowy potwierdzającego, że mieściła się tam nowa poczekalnia. Sąd Apelacyjny ustalił jednak, że poczekalnia pozostawała na nieruchomości wynajmowanej powodowi i uczynił to w oparciu o przeprowadzone dowody, nie zaś z powołaniem się na art. 6 k.c. Wprawdzie ocena wyników postępowania dowodowego, jakie do tego doprowadziło budziła wątpliwości, gdyż nie została należycie wyjaśniona w uzasadnieniu, jednak nie jest to argument świadczący o naruszeniu art. 6 k.c. lecz odpowiednich przepisów postępowania.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., a sprawa – przekazaniu do ponownego rozpoznania.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1, art. 108 § 2 k.p.c.