



Sygn. akt II CSKP 211/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Pierwszy Prezes SN Małgorzata Manowska (przewodniczący)
SSN Leszek Bosek
SSN Maciej Kowalski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B. w C.
przeciwko P. spółce akcyjnej w C.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 grudnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach
z dnia 18 czerwca 2019 r., sygn. akt I ACa 1098/18,

- 1. oddała skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 11250 (jedenaście tysięcy dwieście pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

B. w C. domagał się zasądzenia od P. spółki akcyjnej w C. 3 236 700 zł z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy oraz zasądzenia kosztów procesu.

Wyrokiem z 3 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasadził od pozwanego na rzecz powoda 2 241 000 złotych i oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd ten ustalił, że 29 marca 1976 r. pomiędzy P. w C. a Przedsiębiorstwem w K. została zawarta umowa dzierżawy, na mocy której Przedsiębiorstwo to otrzymało teren z przeznaczeniem na korty tenisowe i budynek klubowy. Przedsiębiorstwo wykonało inwestycję ze swoich środków przy wykorzystaniu własnych materiałów oraz pracowników. Następnie P. zawarł umowę z Przedsiębiorstwem.1 na dzierżawę tego terenu z wykorzystaniem na 14 kortów do gry oraz posadowienie budynku klubowego. Po wybudowaniu obiektów ośrodka tenisowego nastąpiło ich przekazanie przez ww. przedsiębiorstwo na rzecz powoda – B. w K. w dniu 22 października 1981 r. Powód przejął nieodpłatnie: stację trafo, wiatę otwartą, budynek warsztatowy, magazyn maszyn i sprzętu, budynek socjalno-bytowy, plac postojowy, parking, drogi asfaltowe, oświetlenie, place do gry w tenisa i ogrodzenie z siatki.

W dniu 1 stycznia 1983 r. strony zawarły umowę dzierżawy terenu o powierzchni 20 202 m² na okres 10 lat. Uzgodniły, że w przypadku wypowiedzenia umowy przez dzierżawcę wybudowane na dzierżawionym terenie obiekty stałe przechodzą na własność wydzierżawiającego, a gdy wypowiedzenia dokona wydzierżawiający, to nabycie przez niego własności obiektów nastąpi za zapłatą odszkodowania dzierżawcy, w wysokości kosztu odtworzenia obiektów według stanu na dzień wypowiedzenia umowy. W dniu 1 czerwca 2000 r. została zawarta kolejna umowa dzierżawy, w której § 2 umowy strony wskazały, że na oddanym w dzierżawę gruncie wzniesione są obiekty stanowiące własność powoda w postaci 14 kortów otwartych o nawierzchni ceglanej, 1 kort pod powłoką pneumatyczną o nawierzchni tartanowej, obiekt klubowy, obiekty gospodarcze, dwie trybuny o konstrukcji stalowej oraz wzniesione na koszt powoda stacja transformatorowa, ogrodzenie, parkingi, drogi dojazdowe i infrastruktura techniczna. Wskazano, że

w przypadku rozwiązania umowy przed czasem, na jaki jest zawarta, obiekty wzniesione na gruncie mogą zostać usunięte lub przekazane wydzierżawiającemu za odpłatnością równą ich wartości na dzień rozwiązania umowy, przyjętej przez biegłego rzeczoznawcę, ustanowionego przez strony umowy. Umowa została zawarta na okres 15 lat. W jej treści wskazano, że zastępuje poprzednią umowę z 1 stycznia 1983 r.

Pismem z 29 lipca 2011 r. pozwany wypowiedział powodowi umowę dzierżawy, bez zachowania okresu wypowiedzenia i zażądał w oparciu o zapis § 2 umowy usunięcia przez powoda wszelkich nakładów, naniesień i ulepszeń poczynionych na przedmiocie umowy do dnia zwrotu nieruchomości. Powód wydał pozwanemu obiekt 1 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że wartość nakładów poczynionych przez powoda i jego poprzedników na nieruchomości pozwanej według stanu na dzień jej wydania wynosi 2 241 000 zł. Zdaniem Sądu żądanie pozwu co do zasady znajduje oparcie w przepisach dotyczących umowy dzierżawy (art. 693 § 1 i 705 k.c.) oraz na zasadzie odesłania, w przepisach dotyczących umowy najmu (art. 694 i art. 676 k.c.). W ocenie tego Sądu żądanie usunięcia nakładów przez powoda i dążenie do przywrócenia stanu poprzedniego stanowi nadużycie prawa i nie zasługuje na ochronę prawną. Zakreślony powodowi termin był zbyt krótki, aby był on stanie usunąć nakłady, nie dysponował on środkami pozwalającymi na dokonanie rozbiórki, a nadto usunięcie nakładów stanowiłoby w istocie zniszczenie ośrodka sportowego służącego uprawianiu sportu i rekreacji. Natomiast usunięcie stacji trafo pozbawiłoby energii elektrycznej obiekty poza terenem będącym przedmiotem dzierżawy. Powód wykazał, że jest właścicielem nakładów. Świadczy o tym zapis w umowie dzierżawy zawartej przez strony i dokumenty z 1981 r. wskazujące na przekazanie tego majątku powodowi przez Przedsiębiorstwo.1 w K.. Dlatego Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo częściowo, do kwoty wynikającej z opinii biegłego.

Na skutek apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z 18 czerwca 2019 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo.

W ocenie tego Sądu powód wydatkował pewne środki finansowe na ulepszenie obiektów istniejących już na terenie przejętym w ramach dzierżawy. Podstawą faktyczną powództwa nie było jednak ponoszenie nakładów z tytułu ulepszenia obiektów czy też infrastruktury, lecz wartość tych składników majątkowych. Powód przypisywał sobie bowiem status ich właściciela. Nie naprowadził jednak dowodów na okoliczność, że jego działania zmierzające do modernizacji pozyskanych obiektów stanowiły ulepszenia w rozumieniu przepisu art. 676 w związku z art. 694 k.c. W sprawie zachodziła konieczność wyjaśniania czy powodowi służy roszczenie o zwrot równowartości ulepszeń jako równowartość pozyskanych obiektów i infrastruktury. Z opinii biegłego wynika, że pozwany zatrzymał istniejące na dzierżawionym terenie budynki i infrastrukturę, które ze względu na ich charakter należy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, traktować jako części składowe nieruchomości gruntowej. Zgodnie z zasadą *superficies solo cedit* nie mogą one stanowić przedmiotu własności dzierżawy w oderwaniu od własności nieruchomości gruntowej. Nie do zaakceptowania jest stwierdzenie, że powód jest właścicielem ulepszeń w rozumieniu przepisu art. 694 k.c. w zw. art. 676 k.c. określanych w sprawie jako nakłady. Powód nie dokonał nakładów za które dochodzi zapłaty. Zawarte w § 2 ust. 1 umowy dzierżawy z 1 czerwca 2000 r. stwierdzenie, że jest on właścicielem obiektów i infrastruktury znajdującej się na dzierżawionej nieruchomości należy przypisać błędnemu rozumieniu skutków prawnych przekazania 22 października 1981 r. przez Przedsiębiorstwo.1 środków trwałych. Przekazanie to, jak wynika z treści protokołu nastąpiło na polecenie służbowe dyrektora wspomnianego przedsiębiorstwa. Z obowiązującego wówczas przepisu art. 128 k.c. wynikała zasada jedności mienia ogólnonarodowego. Stanowiło ono własność Skarbu Państwa a przedsiębiorstwa państwowe jedynie zarządzały tym mieniem. Wprawdzie obowiązująca od 1 października 1981 r. ustawa o przedsiębiorstwach państwowych upoważniała Radę Ministrów do określenia zasad zbywania przez przedsiębiorstwa państwowe na rzecz jednostek gospodarki uspołecznionych i innych jednostek organizacyjnych środków trwałych, jednakże rozporządzenie wykonawcze Rady Ministrów z 8 stycznia 1982 r. (Dz. U. z 1982 Nr 7, poz. 26) regulujące tę kwestię nie obejmowało upoważnienia dla przedsiębiorstwa państwowego zbycia na rzecz takiego podmiotu jak powód,

środków trwałych o jakich mowa w protokole z 22 października 1981 r. Ponadto przekazanie środków trwałych wyspecyfikowanych w protokole z 22 października 1981 r., poza kilkoma rzeczami ruchomymi nie miało charakteru zbycia, gdyż powód nie uiścił z tego tytułu żadnej należności. Przedsiębiorstwo.1 w istocie przekazało na rzecz powoda na rzecz powoda posiadania obiektów i infrastruktury stanowiącej wcześniej środki trwałe tego przedsiębiorstwa. Nawet jeśli od 22 października 1981 r. wspomniane obiekty i infrastruktura były traktowane jako środki trwałe powoda ze względu na przepisy prawnorzeczowe (art. 48 i 191 k.c.) i wynikające z ustawy o przedsiębiorstwach państwowych powód nie może być traktowany jako ich właściciel. Nakłady poczynione przez jedno przedsiębiorstwo państwowe na rzecz innego przedsiębiorstwa przed 31 stycznia 1989 r., kiedy to doszło do nowelizacji przepisu art. 128 k.c. w dalszym ciągu stanowiły mienie Skarbu Państwa i brak podstaw do uznania, iż wspomniane środki trwałe będące określonymi przedmiotami majątkowymi stały się własnością powoda a ich właścicielem przestał być Skarb Państwa.

W skardze kasacyjnej od powyższego wyroku powód zarzucił naruszenie prawa materialnego i procesowego:

1. art. 676 w związku z art. 694 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie wynikające z błędnego przyjęcia, że powód nie wykazał, że przysługuje mu roszczenie o zwrot wartości obiektów, wzniesionych na dzierżawionym gruncie, podczas gdy w aktach sprawy znajduje się protokół przekazania obiektów, objętych pozwem z 22 października 1981 r., mogący stanowić podstawę do przejęcia tych obiektów zgodnie z uchwałą Rady Ministrów nr 164 z dnia 6 sierpnia 1971 r.;

2. art. 676 w związku z art. 694 w związku z art. 65 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wynikające z błędnej wykładni oświadczenia zawartego w § 2 umowy z 1 czerwca 2000 r., zawartej przez strony, prowadzącej do błędnego uznania, iż strony uzależniły dokonanie rozliczeń po zakończeniu umowy od możliwości przypisania powodowi własności obiektów wzniesionych na dzierżawionym terenie, podczas gdy prawidłowa interpretacja zapisów umowy, uwzględniająca wykładnię celowościową winna prowadzić do wniosku, że kwestia

rozliczenia wartości obiektów, których dotyczy pozew winna być oceniana niezależnie od ich własności;

3. art. 676 w związku z art. 694 w związku z art. 5 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i pominięcie w zakresie oceny wzajemnych relacji stron i zasadności żądania pozwu kwestii dotyczącej zapisów umowy z 1 czerwca 2000 r. dotyczących wzajemnych rozliczeń stron, w szczególności w kontekście oceny zgodności stanowiska pozwanego z zasadami współzycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy;

4. art. 382 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia jedynie na części zebranego w sprawie materiału dowodowego, pominięcie, niekwestionowanego przez Sąd drugiej instancji, stanowiska Sądu Okręgowego co do sprzeczności postawy pozwanego z zasadami współzycia społecznego.

Wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 676 k.c. ma dyspozytywny charakter i w związku z art. 694 k.c. znajduje zastosowanie, gdy umowa dzierżawy nie reguluje odmiennie kwestii rozliczenia nakładów. Sposób rozliczenia się przez strony umowy dzierżawy w związku z nakładami poczynionymi przez dzierżawcę na wydzierżawioną rzecz został zatem pozostawiony, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel stosunku prawnego, umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku dzierżawy, ustawie lub zasadom współzycia społecznego. Jeżeli umowa dzierżawy reguluje kwestię rozliczenia nakładów, to prawo dzierżawcy do żądania zwrotu wartości nakładów, względnie prawo wydzierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego albo zatrzymania ulepszenia bez obowiązku wyrównania ich wartości, podlegają ocenie według treści umowy (zob. wyroki SN: z 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04; z 14 października 2009 r., V CSK 111/09; z 6 czerwca 2008 r., II CSK 69/08; z 9 czerwca 2021 r. II CSKP 80/21). Przepis powyższy dotyczy jednak nakładów poczynionych przez dzierżawcę. Z ustaleń Sądu meriti, którymi Sąd Najwyższy był związany, wynika jednak, że nakłady poczynione zostały przez poprzednich

dzierżawców. Posadowione na nieruchomości przez wskazane wyżej przedsiębiorstwa budynki i inne urządzenia, w tym korty tenisowe drogi i parkingi jako trwale związane z gruntem, nie stały się zatem z chwilą zawarcia umowy dzierżawy własnością powoda, lecz były częściami składowymi gruntu (art. 48 k.c.). Wyjątek stanowić mogłyby budynki lub ich części, które z mocy przepisów szczególnych stanowią odrębne nieruchomości (art. 46 § 1 k.c.). Taka sytuacja w sprawie nie miała jednak miejsca. Ze względu na zamknięty katalog sposobów nabycia własności, podstawą zmiany statusu prawnego budynku z części składowej gruntu na odrębną od gruntu nieruchomość, a więc ograniczenia właściciela w treści przysługującego mu prawa do nieruchomości, może być jedynie norma prawna o randze ustawy. Nie mogą być nią natomiast powoływane przez powoda zapisy umowne jak również przekazanie środków trwałych przez Przedsiębiorstwo w K na rzecz powoda – B. w K. w dniu 22 października 1981 r., na podstawie którego powód przejął nieodpłatnie: stację trafo, wiatę otwartą, budynek warsztatowy, magazyn maszyn i sprzętu, budynek socjalno-bytowy, plac postojowy, parking, drogi asfaltowe, oświetlenie, place do gry w tenisa i ogrodzenie z siatki.

W świetle przytoczonych argumentów, nie można uznać, że przeprowadzona przez Sąd Apelacyjny ocena statusu prawnego naniesień wzniesionych na dzierżawionym gruncie, jako jego części składowych, jest rezultatem błędnej wykładni art. 676 w związku z art. 694 k.c. Naniesienia ani nie zostały dokonane przez powoda ani nie były odrębnym od gruntu przedmiotem własności. Zawarte przez strony umowy dzierżawy nie mogły wywołać skutku rzeczowego w postaci przejścia prawa własności. Powodowi jako byłemu dzierżawcy nieruchomości, zgodnie z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., przysługuje jedynie prawo dochodzenia na drodze cywilnej zwrotu równowartości nakładów jakie sam poczynił, gdy wynajmujący nakłady zatrzymał.

Z poczynionych w sprawie ustaleń nie wynika również, że powód nabył od poprzedniego dzierżawcy wierzytelność o zwrot nakładów w tej postaci. Dopuszczalność umowy przelewu wierzytelności z tytułu nakładów jako wierzytelności przyszłej w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości (zob. uchwała SN z 19 września 1997 r., III CZP 45/97, OSNC 1998, Nr 2, poz. 22; wyroki SN: z 30 stycznia 2003 r., V CKN 345/01, OSNC 2004, Nr 4, poz. 65; z 26

września 2003 r., IV CKN 513/01; z 7 maja 2008 r., II CSK 12/08). W sprawie nie ustalono jednak, aby zawarta została umowa cesji wierzytelności o zwrot nakładów a sam powód nie wykazał ani nie wskazywał, że nabył od Przedsiębiorstwa w K. i Przedsiębiorstwa.1 wierzytelności z tytułu nakładów. Trafnie przy tym Sąd Apelacyjny wskazał, że z obowiązującego wówczas przepisu art. 128 k.c. wynikała zasada jedności mienia ogólnonarodowego. Stanowiło ono własność Skarbu Państwa a przedsiębiorstwa państwowe jedynie zarządzały tym mieniem.

W sytuacji, gdy nakładów na rzecz nie dokonał dzierżawca, zwrot nakładów poczynionych przez władające poprzednio nieruchomością inne podmioty nie może nastąpić na podstawie samych tylko zapisów umowy stron. Sam zapis umowy przewidujący, że dzierżawca jest właścicielem budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem nie może być wystarczającym argumentem do zastosowania do rozliczeń stron art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Zaznaczyć należy, że powołanie się przez Sąd Apelacyjny na rozporządzenie wykonawcze Rady Ministrów z 8 stycznia 1982 r. (Dz. U. z 1982 Nr 7, poz. 26) było błędne. Trafnie skarga kasacyjna wskazuje, że w sprawie mogła znaleźć zastosowanie co najwyżej uchwała nr 164 Rady Ministrów w sprawie rozporządzania przez państwowe jednostki organizacyjne niektórymi ruchomymi składnikami majątkowymi z dnia 6 sierpnia 1971 r. (tekst jedn. 1979 r., M.P. Nr 5, poz. 45). Spór w sprawie nie dotyczył jednak ruchomych składników majątkowych. Stwierdzenie naruszenia przepisów prawa nie w każdym przypadku skutkuje uwzględnieniem skargi kasacyjnej przez Sąd Najwyższy. Podlega ona oddaleniu nawet wówczas, gdy podniesione zarzuty (zarzut) są zasadne, ale nie miały wpływu na treść rozstrzygnięcia. Oddalenie skargi kasacyjnej może nastąpić również w sytuacji, w której uzasadnienie trafego wyroku okaże się częściowo błędne, ponieważ sąd drugiej instancji nie zastosował właściwego prawa materialnego w sposób nieprowadzący jednak do uchylenia ani do zmiany orzeczenia (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.).

Powołanie się na art. 382 k.p.c., może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli skarżący wykaże, że sąd drugiej instancji bezpodstawnie pominął część zebranego w sprawie materiału, orzekając wyłącznie na podstawie

materiału zgromadzonego przed sądem pierwszej instancji albo oparł swe merytoryczne orzeczenie na własnym materiale, z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji, a uchybienie to, mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. wyroki SN: z 26 marca 1998 r., II CKN 815/97; z 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06; z 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04; z 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13, i z 24 kwietnia 2019 r. IV CSK 333/18). W sprawie przepis ten nie został naruszony, ponieważ dokonywanie oceny czy żądanie przez pozwanego usunięcia nakładów było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego było zbędne. Jak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2016 r., V CSK 655/15 art. 676 k.c. daje możliwość umówienia się co do zwrotu wartości nakładów ulepszających, a jeśli nie było umowy wynajmujący ma wybór: albo zatrzymać ulepszenia i zapłacić sumę odpowiadającą ich wartości z chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przyjmuje się jednak, że ze względu na specyfikę umowy dzierżawy i jej prawną odrębność od umowy najmu, przepis art. 676 k.c. powinien być stosowany do umowy dzierżawy jedynie odpowiednio w tym znaczeniu, że wykluczone powinno być prawo wydzierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli taka restytucja naruszałaby substancję rzeczy lub zmieniała jej przeznaczenie i charakter nabyty dzięki poczynionym nakładom. Dlatego też, niezależnie od tego jak strony w umowie zmodyfikowały kwestię zwrotu wartości nakładów, wydzierżawiający i tak nie miałby prawa żądać ich usunięcia i musiałby zwrócić ich wartość, gdyż w przeciwnym wypadku byłby bezpodstawnie wzbogacony kosztem dzierżawcy (zob. wyroki SN: z 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10, i z 12 września 2013 r. IV CSK 44/13). Jak wskazano wyżej sprawa nie dotyczyła nakładów poniesionych przez powoda stąd rozważania dotyczące prawa pozwanego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego są w sprawie zbędne jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Z tych względów skarga kasacyjna jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., z uwzględnieniem § 2 pkt 8 w zw. z §

10 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

[SOP]

[ł.n]