



Sygn. akt II CSKP 80/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa R. O.
przeciwko Miastu P.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 9 czerwca 2021 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 28 grudnia 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód R.O. w ostatecznie sprecyzowanym pozwie dochodził zasądzenia od pozwanego Miasta P. kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu kosztów nakładów poniesionych na gruncie wydzierżawionym od pozwanego.

Pozwany wnioskował o odrzucenie pozwu, a jako wniosek alternatywny, wnioskował o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 71.918 zł, w pozostałej części powództwo oddalił.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne. Dnia 1 maja 1998 r. powód kupił od J. W. pawilon oznaczony nr 5 za kwotę 20.000 zł. Dnia 3 sierpnia 2000 r. kupił kolejny pawilon oznaczony numerem 6 od J. Ś. Pawilony znajdowały się wówczas na gruncie komunalnym przy ul. (...) w P., na działce nr [...]87/60.

W dniu 26 października 2010 r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 153 m² stanowiącego teren pod wymienionymi pawilonami i teren bezpośrednio do pawilonów przyległy a pozwany zaakceptował użytkowanie przez powoda w/w pawilonów handlowych. Umowa dzierżawy zawarta została na czas oznaczony, czyli do 30 września 2013 r. Zgodnie z § 8 umowy dzierżawca zobowiązał się, że bez pisemnej zgody wydzierżawiającego nie będzie wznosić jakichkolwiek obiektów budowlanych, lub urządzeń sprzecznych z jego przeznaczeniem określonym w umowie, ani czynić jakichkolwiek dodatkowych nakładów na dzierżawionym gruncie. Powód nie otrzymał jakiegokolwiek dokumentu, w którym pozwany wyrażałby zgodę na poniesienie nakładów po dniu zawarcia umowy, czyli po dniu 26 października 2010 r.

Zgodnie z § 11 umowy wydzierżawiający miał prawo zadecydować, że zatrzymuje nakłady dzierżawcy na grunt za spłatą ich równowartości określonej w wycenie uprawnionego rzeczoznawcy wykonanej na koszt dzierżawcy, albo umożliwić dzierżawcy zabranie nakładów. W obu wypadkach decyzja powinna być podjęta na piśmie. Bezspornym było, że pawilony pozostały na gruncie do chwili obecnej, a pozwany nie podjął decyzji ani nie wyraził zgody na piśmie o zabraniu ich przez pozwanego, ani o spłacie ich równowartości.

W maju 2012 r. biegły rzeczoznawca J. W. wydał, na zlecenie pozwanego, opinię na okoliczność wartości nieruchomości, co do której toczyło się postępowanie administracyjne o jej zwrot. Wycena obejmowała grunt i nakłady

w dacie wydania opinii, a wartość pawilonów posiadanych przez pozwanego biegły określił na kwoty: 49 136,09 zł i 64 771,68 zł.

Dnia 22 czerwca 2012 r. Starosta P. wydał decyzję o zwrocie działki nr 587/60 spadkobiercom wywłaszczonych właścicieli. Z treści tego uzasadnienia wynika, że pawilony posadowione na gruncie dzierżawionym przez powoda zostały legalnie wybudowane przez jego poprzedników prawnych. Dnia 20 listopada 2012 r. Wojewoda (...) wydał decyzję utrzymującą w mocy wyżej opisana decyzję Starosty P. W decyzji tej wskazał, że Miasto P., ze względu na otrzymane odszkodowanie obejmujące równowartość gruntu i nakładów na gruncie, powinno rozliczyć się z dzierżawcami działek, którzy w przeszłości dokonali nakładów na zwróconą nieruchomość. W związku z tym decyzja Wojewody (...) stała się ostateczna w dniu 20 listopada 2012 r., umowa dzierżawy zawarta między stronami wygasła po upływie 3 miesięcy, czyli z dniem 20 lutego 2013 r.

Powód przekazał pawilony w użytkowanie swojej żonie E.O. i mężczyźnie o nazwisku D., a w czerwcu 2014 r. osoby, które przejęły nieruchomość od pozwanego zawarły umowy dzierżawy z użytkownikami. Wówczas powód definitywnie utracił możliwość korzystania z nakładów.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł pozwany, którą wyrokiem z dnia 28 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił.

Sąd drugiej instancji zauważył, że w wyniku decyzji administracyjnych, nieruchomości, na których pobudowane zostały pawilony handlowe przeszły na własność spadkobierców pierwotnych właścicieli. Skutek rzeczowy w postaci przejścia prawa własności wywołała zatem nie umowa cywilnoprawna, lecz decyzja Wojewody (...) z dnia 20 listopada 2012 r. z chwilą, gdy stała się ona ostateczną w rozumieniu art. 16 § 1 k.p.a. Zgodnie zaś z art. 138 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.1997.115.741 ze zm. dalej jako u.g.n.) dzierżawa zwracanej nieruchomości wygasła z upływem 3 miesięcy od dnia w którym decyzja o zwrocie stała się ostateczna czyli z dniem 20 lutego 2013 r., a zatem przed terminem na jaki została zawarta. Powód nie mógł zwrócić już nieruchomości pozwanemu, skoro ten na podstawie decyzji administracyjnej nie był już jej

właścicielem. Wobec tego, że nie doszło do zwrotu nieruchomości, nie można było przyjąć rocznego terminu przedawnienia roszczenia powoda o zwrot nakładów.

Sąd Apelacyjny wskazał, że w § 11 umowy dzierżawy strony przewidziały, że „po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy nakłady budowlane poczynione na dzierżawionym gruncie za pisemną zgodą wydzierżawiającego zostaną zatrzymane przez wydzierżawiającego, za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zabrane przez dzierżawcę (...)”. Przepis ten zatem mógł się odnosić tylko do nakładów poczynionych po dniu zawarcia tej umowy a przedmiotowe pawilony były pobudowane już w latach wcześniejszych (1984 i 1988 r.).

Sąd drugiej instancji uznając, że wartość dzierżawionej nieruchomości gruntowej była już wyższa w dniu zawierania umowy dzierżawy z uwagi na posadowienie na niej pawilonów handlowych ustalił w oparciu o opinię biegłego wartości poczynionych nakładów (pawilony handlowe) według stanu, kiedy powód utracił posiadanie pawilonów tj. w czerwcu 2014 r. i według cen z chwili doręczenia pozwanemu odpisu pozwu (listopad 2015 r.).

Według Sądu Apelacyjnego powód wykazał, że nabył od poprzedników wierzytelności z tytułu nakładów na pawilony a zgłoszenie zarzutu potrącenia z tego tytułu w innym postępowaniu nie powoduje stanu zawisłości sporu co do tej wierzytelności. Sąd drugiej instancji uznał też, że przepisy art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie miały w przedmiotowej sprawie zastosowania, gdyż strony łączyła umowa dzierżawy. Co do zasady, powodowi jako byłemu dzierżawcy nieruchomości, zgodnie z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., przysługuje prawo domagania się zwrotu równowartości nakładów jakie poczynił, gdy wynajmujący nakłady zatrzymał. Rozliczenia te nie zostały ujęte w decyzjach administracyjnych, gdyż rozliczeń tych dochodzić należy na drodze cywilnej. Tak więc rozliczenia między dotychczasowym właścicielem nieruchomości sprzed decyzji reprivatyzacyjnej (pozwanym), a powodem, który nakłady te poniósł, następują w drodze procesu cywilnego.

Pozwane Miasto P. wniosło skargę kasacyjną od wyroku Sądu drugiej instancji zarzucając błędną wykładnię art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c., przez

przyjęcie, że do zwrotu nieruchomości nie doszło, a w konsekwencji uznanie że roszczenia dzierżawcy o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy przedawniają się na zasadach ogólnych od dnia wymagalności roszczenia; niewłaściwe zastosowanie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w sytuacji, gdy kwestie nakładów na dzierżawionym gruncie i ich rozliczenia reguluje umowa dzierżawy zawarta pomiędzy stronami; błędną wykładnię art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez przyjęcie, że pod pojęciem „wartość ulepszeń” można rozumieć wartość nakładów na dzierżawionym gruncie, a nie różnicę pomiędzy wartością przedmiotu dzierżawy w dniu jego zwrotu a wartością przedmiotu dzierżawy w dniu zawierania umowy; niewłaściwe zastosowanie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w sytuacji, gdy nakłady na dzierżawionym gruncie poczynione zostały przed zawarciem umowy z powodem przez poprzedniego dzierżawcę, od którego powód „kupił” pawilony posadowione na gruncie stanowiącym własność pozwanego; art. 509 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zakresie skutków prawnych, jakie wywarły umowy kupna sprzedaży pawilonów handlowych; art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niezastosowanie w zakresie rozliczenia nakładów, jakie poczynił powód w okresie, gdy nie dysponował tytułem prawnym do gruntu, na którym posadowione są pawilony.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pojęcie zwrotu rzeczy, jakim posługuje się art. 677 k.c. było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego między innymi w wyroku z dnia 14 października 2015 r. (sygn. akt V CSK 739/14, niepubl.). Sąd Najwyższy uznając zwrot rzeczy za zdarzenie wyznaczające początek biegu rocznego terminu przedawnienia m.in. roszczenia o zwrot wartości nakładów podkreślił, że pojęcie to musi być rozumiane ściśle i w powiązaniu z celem jakiemu służy. Zgodnie z treścią art. 705 k.c. po zakończeniu umowy dzierżawy dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Zwrot przedmiotu dzierżawy ma więc zapewnić wydzierżawiającemu faktyczną możliwość zbadania jego stanu, co wymaga przejęcia rzeczy w rzeczywiste władanie (por. powoływany przez skarżącego wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10,

niepubl. i przytoczone w nim orzecznictwo). Zwrot rzeczy polega więc na przekazaniu jej wynajmującemu (wyzdierżawiającemu) w taki sposób, aby był świadom, iż rzecz zostaje mu oddana do dyspozycji z uwagi na zakończenie się stosunku najmu (dzierżawy) i miał zapewniony swobodny dostęp i możliwość sprawdzenia jej stanu. Zwrot rzeczy musi być czynnością jednoznaczną także dla posiadacza oddającego rzecz, ze względu na krótki termin przedawnienia wzajemnych roszczeń przewidzianych w tym przepisie. Jeżeli do zwrotu rzeczy w takim rozumieniu nie doszło, roszczenie o zwrot nakładów przedawnia się według zasad ogólnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, OSPiKA 1974/2/29).

Z drugiej strony w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane jest stanowisko, że zwrot rzeczy należy rozumieć szeroko jako sytuację, w której osoba władająca rzeczą uznaje inną osobę za wierzyciela i wyraża wolę wyzbycia się władania, a wierzyciel wyraża wolę odebrania rzeczy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2011 r., I CSK 22/11, OSNC-A 2013, poz. 2, uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz.40) a także każdą sytuację, w której wierzyciel uzyskał możliwość władania rzeczą, a posiadacz ją utracił (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lipa 2015 r., IV CSK 138/10, niepubl., z dnia 18 lutego 1987 r., II CR 10/87, niepubl.)

Uwzględniając szczególne okoliczności w jakich doszło o ustania stosunku dzierżawy z mocy prawa (art. 138 ust. 2 u.g.n.) Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym przedmiotową skargę kasacyjną podzielił to drugie stanowisko, które pozwala przyjąć, iż roszczenia powoda o zwrot wartości nakładów na dzierżawioną nieruchomość stały się wymagalne z chwilą utraty przez powoda władztwa nad przedmiotem dzierżawy, co łączy się z wydzierżawieniem tych samych nieruchomości przez osoby, które przyjęły nieruchomości od pozwanego. Według poczynionych w sprawie ustaleń dotychczasowi właściciele nieruchomości zawarli umowy dzierżawy w czerwcu 2014 r. i od tej chwili należy liczyć termin przedawnienia roszczeń powoda według zasad określonych w art. 677 k.c.

Artykuł 676 k.c. ma zastosowanie wówczas, gdy umowa najmu, a w związku z art. 694 k.c., gdy umowa dzierżawy nie reguluje odmiennie kwestii rozliczenia nakładów ulepszających. O dyspozytywnym charakterze tego przepisu przesądza użyte w nim sformułowanie „w braku odmiennej umowy”. 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 współżycia 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 (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04, niepubl. z dnia 14 października 2009 r., V CSK 111/09, niepubl., z dnia 6 czerwca 2008 r., II CSK 69/08, niepubl.).

Rację ma, wobec tego wnoszące skargę kasacyjną Miasto P. zarzucając zastosowanie art. 676 w zw. z art. 694 k.c. z pominięciem umownych regulacji, które w razie wygaśnięcia umowy (a w ten sposób ustał stosunek dzierżawy w związku z art. 138 ust. 1 u.g.n.) przewidywały po stronie wydzierżawiającego prawo zatrzymania nakładów poczynionych na gruncie przez dzierżawcę. W przeciwnym razie nakłady budowlane miały zostać zabrane przez dzierżawcę. Z pisemnych motywów zaskarżonego nie wynika na ile przytoczone przez Sąd postanowienia § 11 umowy zostały uwzględnione przy rozliczeniach stron. Jeśli nawet uznać za Sądem Apelacyjnym, że zawarta w § 11 regulacja umowna nie obejmowała nakładów poniesionych przed zawarciem umowy, to w dalszym ciągu pozostawała otwarta kwestia prawa wyboru po stronie wydzierżawiającego przysługującego z mocy dyspozytywnego przepisu art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. Z poczynionych w sprawie ustaleń nie wynika, czy wydzierżawiający dokonał wyboru w tym względzie, zwłaszcza w związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym dotyczącym zwrotu nieruchomości

poprzednim właścicielom i ustalonymi w tym postępowaniu rozliczeniami z tytułu naniesień na nieruchomościach. Wspomniane prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. W zasadzie nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.). Strony mogą inaczej postanowić w umowie. Dodać też trzeba, 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 (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 2016 r., VCSK 655/15, niepubl., zob. też wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10 i z dnia 12 września 2013 r. IV CSK 44/13, niepubl.).

Roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje co do zasady dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Powstanie roszczenia powoda zależy zatem w dalszym ciągu od wykonania przez wydzierżawiającego prawa wyboru gwarantowanego umową lub ustawą (art. 676 k.c.). Wobec braku stosowanych ustaleń, w tym także dotyczących rozliczeń pozwanego z poprzednimi właścicielami nieruchomości a także dotyczących przekazania przez powoda pawilonów w użytkowanie a następnie umów dzierżawy zawartych z obecnymi właścicielami nieruchomości, przedwczesna jest ocena naruszenia art. 677 w zw. z art. 694 k.c.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że powód nabył od poprzednich dzierżawców bądź same pawilony jako odrębny przedmiot własności nie związany trwale z gruntem, bądź wierzytelność o zwrot nakładów w tej postaci. Dopuszczalność obu umów a zwłaszcza dopuszczalność przelewu wierzytelności z tytułu nakładów jako wierzytelności przyszłej nie budzi wątpliwości w orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. uchwałę Sądu

Najwyższego z dnia 19 września 1997 r., III CZP 45/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 22, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2003 r., V CKN 345/01, OSNC 2004, nr 4, poz. 65 i z dnia 26 września 2003 r., IV CKN 513/01, niepubl., z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 12/08, niepubl.). Dlatego niezrozumiały jest zawarty w skardze kasacyjnej zarzut niezastosowania art. 509 k.c.

Dopuszczalność cesji wierzytelności o zwrot nakładów i dysponowanie tą wierzytelnością przez powoda oznacza, że przedmiotem rozliczeń pomiędzy stronami powinny być także nakłady w postaci pawilonów, stanowiące ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c.

Prawidłowo Sąd Apelacyjny przyjął, że zebrany w sprawie materiał dowodowy i dokonane ustalenia faktyczne nie dają podstaw do stosowania przepisów art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Utrwalony jest bowiem w orzecznictwie pogląd, że przepisy te nie mogą stanowić podstawy rozliczenia nakładów poczynionych w czasie trwania najmu (dzierżawy), gdyż kwestię tę samodzielnie w sposób wyczerpujący regulują przepisy dotyczące stosunku obligacyjnego będącego podstawą prawa posiadacza - najemcy (dzierżawcy). Co do ulepszeń tę podstawę stanowi art. 676 w zw. z art. 694 k.c. Jeżeli bowiem nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku będącego podstawą prawa do rzeczy znajdującej się w jego władaniu tj. odpowiednio do umowy stron regulującej ten stosunek lub przepisów mających zastosowanie do tego stosunku (por. wyrok SN z 7 VIII 1997 r. I CKN 211/97 - niepubl.; z 4 XI 1980 r. I CR 394/80 - OSNC 1981 nr 134; z 19 XI 1998 r. III CKN 33/98 - OSNC 1999 nr 5 poz. 110; z 18 I 2002 I CKN 810/99 - niepubl.; 17 I 2003 III CKN 793/00 - niepubl.). Sam pozwany przyznaje w skardze kasacyjnej, że pawilony zostały wydane powodowi przez poprzednich dzierżawców, co wskazuje, że zostały postawione w czasie trwania umowy z poprzednimi dzierżawcami. Są to wystarczające argumenty do niezastosowania do rozliczeń stron art. 226 w zw. z art. 230 k.c.

Wobec uwzględnienia części zarzutów skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...)

ke