



Sygn. akt V CSK 465/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa "S. w S." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
przeciwko Gminie S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 marca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w K.

z dnia 19 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt I ppkt 1, 3, 4, pkt III, IV, V, VI,
i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w
K. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 26 maja 2015 r. zasądził od pozwanej Gminy S. na rzecz powodowej Spółki „S. w S.” kwotę 1762875 zł z odsetkami, a Sąd Apelacyjny w K. na skutek apelacji powódki wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2016

r. zmienił ten wyrok i zasądził 3924584,21 zł z odsetkami, ponadto oddalił apelację pozwanej.

Sąd Apelacyjny ustalił, że powódka na terenie nieruchomości dzierżawionej od pozwanej wykonała niezbędne prace i zamontowała urządzenia do prowadzenia stoku narciarskiego. W piśmie z dnia 13 kwietnia 2010 r. pozwana, powołując się na § 12 umowy dzierżawy w związku z art. 703 k.c., złożyła oświadczenie o jej wypowiedzeniu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2010 r. Nakłady poczynione przez powódkę na dzierżawioną nieruchomość doprowadziły do jej ulepszenia i ich wartość uwzględnił w zasądzonej wysokości (art. 676 w zw. z art. 694 k.c.).

Skarga kasacyjna pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w części uwzględniającej powództwo – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 677 w zw. z art. 676 i 705 k.c., art. 879 k.p.c. w zw. z art. 47 i 49 k.c., a także art. 379 pkt 2 k.p.c., art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c., art. 202 k.p.c. w zw. z art. 65 i 67 k.c., art. 224 § 1 w zw. z art. 378 § 1 i 382 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa, bądź przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca zarzucając nieważność postępowania, z powodu, w jej ocenie, utraty przez powódkę bytu prawnego pomija, że utrata bytu spółki następuje z chwilą wykreślenia jej z Krajowego Rejestru Sądowego (KRS) na mocy orzeczenia sądowego. Przeto stwierdzenie ustania bytu prawnego powodowej Spółki byłoby możliwe wyłącznie w razie wydania przez Sąd postanowienia o jej wykreśleniu. Skarżąca zaś nawet nie twierdzi, że takie postanowienie wydano.

Odnosnie do zarzutu przedawnienia godzi się zauważyć, że trafnie Sąd Apelacyjny przyjął, iż podstawę roszczenia powódki o zwrot nakładów stanowi art. 676 k.c., który ma zastosowanie w zakresie stosunku dzierżawy nieruchomości (art. 694 k.c.), mimo odmienności konstrukcyjnych umowy najmu i umowy dzierżawy oraz innych funkcji gospodarczych tych umów. W świetle art. 676 roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w tym przepisie (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie

stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Wspomniane prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące przysługujące wydierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.).

Zatem, roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości nakładów ulepszających staje się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydierżawiającemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru określonego w art. 676 w związku z art. 694 k.c. Roszczenie to, zgodnie z art. 677 k.c. w związku z art. 694 k.c., przedawnia się w rok od zwrotu rzeczy. Użyte w tym przepisie słowo „zwrot”, determinuje tradycję, fizyczne wydanie rzeczy. Czym innym jest „zwrot”, w sprawie, przedmiotu dzierżawy, a czym innym data zakończenia stosunku dzierżawy, do której odnosi się skarżąca.

Poza tym, zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., przerwę biegu przedawnienia powoduje „każda czynność przed sądem (innym organem)”. W orzecznictwie jednoznacznie przyjęto, że zawezwanie do próby ugodowej, co, jak ustalił Sąd Apelacyjny miało miejsce w sprawie, czyli złożenie do sądu wniosku na podstawie art. 184 i następane k.p.c. przerywa bieg terminu (m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2006, III CZP 42/06, OSNC 2007, Nr 4, poz. 54, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2009 r., II CSK 259/09, nie publ., z dnia 6 lipca 2011 r., II PK 17/11, OSNP 2012, nr 17-18, poz. 218, lub z dnia 15 listopada 2012 r., V CSK 515/11, „Izba Cywilna” 2013, nr 12, s. 36).

Z powyższych rozważań wynika, że na gruncie poczynionych dotąd ustaleń faktycznych, wiążących Sąd Najwyższy, niepodobna podzielić poglądu skarżącej, że z naruszeniem wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów Sąd Apelacyjny nie uwzględnił zarzutu przedawnienia z art. 677 k.c.

Nie można natomiast odmówić słuszności zarzutom skargi kasacyjnej, opartym na twierdzeniu, że z uchybieniem art. 676 w z art. 694 k.c. Sąd Apelacyjny uwzględnił roszczenie o zwrot wartości ulepszeń powstałych w ramach stosunku dzierżawy.

Przyjmując, że podstawą żądania powódki zwrotu wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) może być tylko przepis art. 676 w zw. z art. 694 k.c., to godzi się zauważyć, że przewidziane w tym przepisie uprawnienia

wynajmującego, w sprawie wydzierżawiającego, który według swego wyboru (*facultas alternativa*) może zatrzymać ulepszenia bądź żądać przywrócenia stanu poprzedniego, powstają dopiero po zakończeniu dzierżawy i jedynie wówczas, gdy strony w umowie nie uregulowały kwestii ulepszeń przedmiotu dzierżawy.

Nie budzi wątpliwości, że w art. 676 k.c. chodzi o nakłady, które powiększyły wartość użytkową rzeczy w chwili jej zwrotu przez najemcę, w sprawie dzierżawcę. Określa ją, jak zasadnie podnosi skarżąca, wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany w chwili zwrotu rzeczy (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r. II CKN 339/00, nie publ.). W okolicznościach sprawy wartość nakładów ulepszających podlegała obliczeniu poprzez porównanie wartości gruntu niezabudowanego z jego wartością po dokonaniu nakładów.

Poza tym, zasadnie też zarzuca skarżąca, że zespół poszczególnych instalacji (urządzeń) to urządzenia wymienione w art. 49 § k.c., które z chwilą ich połączenia z siecią należącą do przedsiębiorstwa, przestają być częścią składową nieruchomości i stają się samoistnymi rzeczami ruchomymi, a co za tym idzie, mogą być przedmiotem odrębnej własności i obrotu (zob. wyrok z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 195/09, OSNC 2010 Nr 4, poz. 12, wyrok z dnia 22 stycznia 2010 r., V CSK 206/09, postanowienie z dnia 2 grudnia 2015 r., IV CSK 144/15 – nie publ., czy uchwała z dnia 13 lipca 2011 r. III CZP 26/11, OSNC 2012, Nr 1, poz. 8). Wychodząc z odmiennych założeń Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, że skarżąca w wyniku sprzedaży egzekucyjnej poszczególnych instalacji (urządzeń) nie nabyła ich własności, tj. po uprawomocnieniu się przybicia i zapłaceniu całej ceny (art. 871 i 874 k.p.c.).

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku.

aj

r.g.