



Sygn. akt V CSK 655/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)
SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)
SSN Kazimierz Zawada

w sprawie z powództwa M.K.
przeciwko Skarbowi Państwa - Lasy Państwowe Nadleśnictwo S. o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 czerwca 2016 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 29 maja 2015 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód wnosił o zasądzenie kwoty 453 761,35 zł tytułem zwrotu dokonanych nakładów na przedmiocie dzierżawy. Wskazał, że zgodnie z umową miał doprowadzić dzierżawioną nieruchomość do stanu używalności dla celów określonych w umowie, a wydzierżawiający miał mu zwrócić wartość ulepszeń.

Pozwany przyznał fakt, że obiekt nie nadawał się do celów określonych w umowie oraz że powód dokonał nakładów wartości 194 438,87 zł, na które pozwany wyraził zgodę i kwotę tę jest gotowy zwrócić. W pozostałej części wnosił o oddalenie powództwa stwierdzając, że na inne nakłady nie wyraził zgody.

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w J. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 289 905,44 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2013 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Ustalił między innymi, że strony zawarły w dniu 1 października 2002 r. umowę dzierżawy zabudowanej nieruchomości na czas do 30 września 2012 r. Nieruchomość miała być wykorzystana na prowadzenie skansenu oraz na działalność hotelarsko-turystyczną. Nie nadawała się ona do użytku określonego w umowie a budynek nie nadawał się do użytku w żadnym celu, był w ruinie, wymagał wymiany dachu, okiem, podłóg itp. Wydzierżawiający wyraził zgodę na prowadzenie przez dzierżawcę prac i ulepszeń ujętych w protokole typowania robót z dnia 29 października 2002 r. i zastrzegł sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli przy współudziale dzierżawcy, czego jednak nie czynił. W umowie stwierdzono też, że wszelkie zmiany w przedmiocie dzierżawy, w tym ulepszenia, wymagają pisemnej zgody wydzierżawiającego, a jeżeli dzierżawca ulepszył przedmiot dzierżawy, wydzierżawiający zatrzymuje ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy.

W 2006 r. powód zażądał przeprowadzenia oceny stanu technicznego i wyceny nieruchomości przez rzeczoznawcę, zgodnie z umową. Z uwagi na brak odpowiedzi pozwanego zaproponował termin okresowej kontroli na 16 października 2006 r. i przedstawił pozwanemu protokół robót na najbliższe dwa lata. Pozwany zaakceptował tylko termin spotkania. Powód przedstawił pozwanemu kosztorys pierwszego etapu robót remontowych i jednocześnie

wystąpił o przeprowadzenie przez pozwanego remontu instalacji wodociągowej i elektrycznej w terminie do 30 czerwca 2007 r., gdyż ich stan uniemożliwił korzystanie z nieruchomości zgodnie z celem określonym w umowie. W 2006 r. powód dokonał rozbiórki pokrycia dachowego wykonanego z azbestu. We wrześniu tego roku pozwany nie wyraził zgody na prowadzenie prac według zasad wyznaczonych przez powoda. Powód wykonał prace zamieszczone w protokole typowania robót z dnia 29 października 2002 r. Bez uzyskania zgody pozwanego wykonał też naprawę szamba, montaż okien dachowych, a w muzeum - skansenie wykonał docieplenie dachu, podbicie płytą, malowanie, docieplenie elewacji styropianem, prace wewnątrz budynku, drenaż wokół budynku, ułożenie płyt wokół budynku, podłogę w szopie oraz cztery stopnie wejściowe.

Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o opinię biegłego wartość wykonanych przez powoda prac, na które pozwany wyraził zgodę i z tego tytułu zasądził kwotę 289 905,44 zł.

Uznał, że protokół przekazania z dnia 29 października 2002 r. stanowi protokół uzgodnienia przez strony prac, które ma wykonać powód ze względu na zły stan budynku i że są to ulepszenia, w rozumieniu art. 676 k.c. Oddalił natomiast powództwo o zasądzenie należności za prace nie objęte tym protokołem, na które powód nie uzyskał zgody pozwanego.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Wyrokiem z dnia 29 maja 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił w całości apelację pozwanego a uwzględniając częściowo apelację powoda zasądził na jego rzecz dodatkowo od pozwanego kwotę 123 511,43 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2013 r. W pozostałej części oddalił powództwo i apelację powoda.

Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie uzupełniającej opinii biegłego, że wartość ulepszeń dokonanych przez powoda, łącznie z pominiętymi przez Sąd pierwszej instancji, jako wykonanymi bez zgody pozwanego, wynosiła 413 416,87 zł.

Uznał, że konieczne było wykonanie prac, które zapobiegałyby dalszej dewastacji budynku oraz prac w celu przystosowania obiektu do umówionego celu, z uwzględnieniem wymagań określonych przepisami prawa dla budynku

hotelarsko-turystycznego, muzeum i pracowni. Po zakończeniu umowy powód wydał pozwanemu obiekt z ulepszeniami. Zgodnie zatem z art. 676 w zw. z art. 694 k.c. - skoro oddał obiekt ulepszony a w umowie wydzierżawiający zobowiązał się zwrócić wartość ulepszeń, to pozwany obowiązany jest zwrócić wartość tych ulepszeń. Nie ma podstaw, jak chce pozwany, by nakłady jakie poczynił powód dzielić na konieczne i ulepszające. Pozwany w protokole z dnia 29 października 2002 r. wyraził zgodę na prowadzenie ujętych w tym protokole „prac i ulepszeń”. Protokół nie obejmował wszystkich robót, które miał wykonać powód, bowiem, jak wynika z ustaleń, w toku prac remontowych zaistniała potrzeba wykonania również prac nieobjętych tym protokołem, za które powodowi także należy się zwrot wartości, gdyż stanowiły one ulepszenie przedmiotu dzierżawy, zwiększające jego wartość i użyteczność. Nie ma znaczenia, że na część tych prac ulepszających powód nie uzyskał zgody pozwanego, bowiem pozwany nie skorzystał z przysługującego mu prawa i nie dokonywał okresowych kontroli robót wykonywanych przez powoda, a zatem nie może powoływać się na to, że o nich nie wiedział i ich nie akceptował.

W skardze kasacyjnej, opartej na pierwszej podstawie, pozwany zarzucił naruszenie art. 676 w zw. z art. 694 k.c. przez zastosowanie tego przepisu do nakładów koniecznych; art. 676 w zw. z art. 694 i art. 405 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że niezależnie od jakości nakładów wykonanych przez dzierżawcę, wydzierżawiający obowiązany jest zwrócić ich wartość, bez uwzględnienia stwierdzonych przez biegłego sądowego wad tych nakładów; art. 65 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na nieuwzględnieniu wynikających z tego przepisu zasad wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie i w konsekwencji dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron umowy dzierżawy oraz art. 353¹ k.c. przez nie zastosowanie go w sprawie i naruszenie zasady swobody umów przez przyjęcie, że pozwany, jako wydzierżawiający jest zobowiązany do zwrotu powodowi jako dzierżawcy wartości poniesionych przez niego nakładów bez zgody wydzierżawiającego, mimo że w przypadku nakładów ulepszających warunkiem uzyskania zwrotu ich wartości było uzyskanie takiej zgody przed dokonaniem tych nakładów, a w przypadku nakładów koniecznych strony w żadnym wypadku nie przewidziały w umowie zwrotu ich wartości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 676 w zw. z art. 694 k.c. w sposób wskazany w skardze kasacyjnej, bowiem niewątpliwie Sąd Apelacyjny nie zastosował art. 676 k.c. do nakładów koniecznych, przeciwnie, uznał na podstawie tego przepisu, że powodowi należy się zwrot wartości także nakładów nie objętych protokołem z dnia 29 października 2002 r., gdyż stanowiły one ulepszenie przedmiotu dzierżawy, zwiększające jego wartość i użyteczność. Uznał również że to, iż pozwany nie wypowiedział się w kwestii tych nakładów, mimo informacji powoda, że zamierza ich dokonać, obciąża pozwanego i nie uzasadnia odmowy zwrotu wartości tych ulepszeń. Sąd Apelacyjny zatem zastosował art. 676 w zw. z art. 694 k.c. do nakładów, które uznał za nakłady ulepszające, a więc zgodnie z dyspozycją tego przepisu. Inną natomiast kwestią jest, czy rzeczywiście były to nakłady użyteczne czy konieczne oraz czy powodowi należy się zwrot ich wartości. Skarżący jednak nie podważył skutecznie stanowiska Sądu co do charakteru tych nakładów i skutków nie zajęcia przez niego stanowiska, gdy powód zawiadomił go o zamiarze ich dokonania.

Nie jest również uzasadniony zarzut naruszenia powyższych przepisów przez przyjęcie, że niezależnie od jakości nakładów poczynionych przez dzierżawcę, wydierżawiający jest zobowiązany zwrócić ich wartość, bez uwzględnienia stwierdzonych przez biegłego sądowego wad tych nakładów. Po pierwsze Sąd Apelacyjny nie wyraził takiego stanowiska. Po wtóre zasądzając równowartość nakładów oparł się na opinii biegłej, której strony nie kwestionowały w tym zakresie, a która wskazuje wartość nakładów z uwzględnieniem ich stanu i jakości, a więc z uwzględnieniem ewentualnych wad. Uzasadnienie tego zarzutu kasacyjnego sprowadza się w istocie do zakwestionowania na etapie postępowania kasacyjnego opinii biegłej w kwestii wartości nakładów, co jest oczywiście niedopuszczalne i jako takie nieskuteczne (art. 398³ § 3 oraz art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Nieskuteczny jest również zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez błędną wykładnię, która ma polegać na dokonaniu błędnej wykładni oświadczeń woli stron umowy z dnia 1 października 2002 r., a w istocie sprowadza się do kwestionowania przyjęcia przez Sądy obu instancji, że protokół przekazania budynku z dnia

29 października 2002 r. był jednocześnie protokołem typowania robót, a więc protokołem uzgodnienia przez obie strony prac, które powód ma wykonać oraz kwestionowania stanowiska Sądu drugiej instancji, że powodowi należy się zwrot wartości nakładów, niezależnie od tego, czy pozwany wyraził na nie zgodę, czy nie. Uzasadnienie tego zarzutu wskazuje, że skarżący w istocie nie kwestionuje dokonanej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 65 k.c., lecz jego zastosowanie. Zarzut został zatem niewłaściwie sformułowany, wobec czego nie może być skuteczny. Można więc tylko na marginesie wskazać, że podpisanie przez obie strony powyższego protokołu, w którym zamieszczono wykaz prac niezbędnych do wykonania, by budynek był zdatny do jakiegokolwiek użytku, jednoznacznie wskazuje, że zgodną wolą obu stron było stwierdzenie konieczności wykonania tych prac, a ponieważ pozwany nie podjął się ich wykonania, chociaż niewątpliwie stanowiły one prace konieczne w rozumieniu art. 662 w zw. z art. 694 k.c., obciążające wdzierzawiającego, trafnie Sądy obu instancji uznały, że tym samym wyraził zgodę na ich wykonanie przez powoda. W przeciwnym bowiem wypadku umowa dzierżawy w ogóle nie mogłaby dojść do skutku z braku zdatnego do dzierżawy obiektu. Natomiast stanowisko Sądu drugiej instancji przyjmujące, że powodowi należy się zwrot nakładów także tych, na które nie uzyskał zgody pozwanego, nie wynika z błędnej wykładni art. 65 k.c. ani z niewłaściwego zastosowania tego przepisu. Sąd bowiem nie zakwestionował postanowienia umowy uzależniającego zwrot przez wdzierzawiającego wartości ulepszeń od wyrażenia przez niego zgody na ich wykonanie, lecz, jak wskazano wyżej, uznał, że nie zajęcie w tym przedmiocie stanowiska przez pozwanego, mimo zawiadomienia dokonanego przez powoda, obciąża pozwanego, a nie powoda i nie może skutkować odmową zwrotu wartości tych nakładów.

Bezzasadny jest również zarzut naruszenia art. 353¹ k.c., którego uzasadnienie stanowi w większości powtórzenie uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 65 k.c. oraz przedstawia własną wykładnię woli stron umowy z dnia 1 października 2002 r. Nie są to jednak okoliczności, które mogłyby uzasadniać zarzut naruszenia art. 353¹ k.c. Sąd Apelacyjny bowiem nie zakwestionował możliwości zawarcia przez strony w umowie dzierżawy postanowień modyfikujących obowiązki stron w stosunku do regulacji ustawowych, w tym

art. 676 k.c., ani nie uznał, że zmodyfikowane ustalenia, sprzeciwiają się właściwości stosunku, ustawie, czy zasadom współżycia społecznego, i jako takie nie obowiązują. Uznał jedynie, że brak przewidzianej w umowie zgody pozwanego na wykonanie przez powoda niektórych nakładów, wynikał z okoliczności obciążających pozwanego, wobec czego nie uzasadnia odmowy zwrotu ich wartości.

Stanowisko pozwanego zajętego w skardze kasacyjnej prowadzi do wniosku, że choć przyznaje on, że przedmiot dzierżawy w chwili zawierania przez strony umowy nie tylko nie nadawał się do użytku w niej określonego, lecz w ogóle nie nadawał się do jakiegokolwiek użytku, gdyż zabudowania były w ruinie - to mimo to powodowi nie należy się zwrot należności za nakłady konieczne, a za ulepszące, tylko jeżeli pozwany wyraził na nie zgodę. Nie jest przy tym jasne, dlaczego, zdaniem pozwanego, powód miałby na własny koszt przywrócić zrujnowaną nieruchomość do stanu używalności i nie uzyskać zwrotu nakładów koniecznych, a jedynie zwrot nakładów ulepszących, wykonanych za zgodą pozwanego jak również to, które nakłady pozwany uważa za konieczne, a które za ulepszące, czego nie wyjaśnił w toku całego postępowania przed sądami powszechnymi, ani w skardze kasacyjnej.

Zgodnie z art. 662 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c., wdzierżawiający powinien wydać dzierżawcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez cały czas dzierżawy. To zatem pozwanego obciążało dokonanie nakładów koniecznych, które uczyniłyby przedmiot dzierżawy zdatny do umówionego użytku. Tymczasem bezsporne jest, że poniósł je powód, który, zgodnie z art. 663 k.c. w zw. z art. 694 k.c., mógł wykonać naprawy konieczne, w tym prace niezbędne do przystosowania przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku, na koszt wynajmującego i zażądać zwrotu ich kosztów na podstawie art. 663 k.c. w ciągu roku od dnia zwrotu rzeczy (art. 677 k.c.), co też uczynił. Jak stwierdził pozwany, co najmniej 90% tych prac, za które powód żąda w procesie zwrotu poniesionych kosztów, to nakłady konieczne, a więc już choćby tylko z tego powodu należy mu się, na podstawie wskazanych wyżej przepisów, zwrot co najmniej kwoty 408 385 zł, stanowiącej 90% kwoty dochodzonej pozwem.

Natomiast w kwestii nakładów ulepszających, a więc takich, które powiększyły wartość użytkową rzeczy w chwili jej zwrotu przez dzierżawcę, przepis art. 676 k.c. daje możliwość umówienia się co do zwrotu ich wartości, 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 (porównaj wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10 i z dnia 12 września 2013 r. IV CSK 44/13, nie publ.). Dlatego też, niezależnie od tego jak strony w umowie z dnia 1 października 2001 r. zmodyfikowały kwestię zwrotu wartości nakładów, pozwany i tak nie miałby prawa żądać ich usunięcia i musiałby zwrócić ich wartość, gdyż w przeciwnym wypadku byłby bezpodstawnie wzbogacony kosztem powoda. Dotyczy to oczywiście jedynie nakładów użytecznych, na poczynienie których powód powinien - zgodnie z umową - uzyskać zgodę pozwanego. Pozwany jednak nie wskazał, które z nakładów poczynionych przez powoda były nakładami użytecznym, twierdząc, że w istocie niemal wszystkie nakłady były nakładami koniecznymi, a jednocześnie przyjmując, że powód powinien na wszystkie otrzymać jego zgodę, w przeciwnym wypadku nie może żądać ich zwrotu. Jest to jednak - jak wskazano wyżej - stanowisko nieuzasadnione. Pozwany nie kwestionuje przy tym, że wszystkie nakłady poczynione przez powoda zwiększyły wartość i użyteczność przedmiotu dzierżawy i nie twierdzi, że były one zbędne lub dla niego nieprzydatne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 września 2000 r. II CKN 321/00 (niepubl.) nakłady należy uznać za użyteczne jeżeli z punktu widzenia kryterium obiektywnego podwyższają wartość przedmiotu dzierżawy i są zgodne z rzeczywistą lub domniemaną wolą wydzierżawiającego, z jego interesem. Z tego punktu widzenia nakłady poczynione przez powoda niewątpliwie były dokonane także w interesie pozwanego. Trafnie przy tym Sąd Apelacyjny uznał, że nie można obciążać

powoda brakiem zgody pozwanego na niektóre z nich, a w rzeczywistości nie zajęciem stanowiska w tym przedmiocie po zawiadomieniu przez powoda o zamiarze poczynienia nakładów, koniecznych z punktu widzenia działalności, którą zgodnie z umową powód miał tam prowadzić. Pozwany miał możliwość skontrolowania prac powoda i stwierdzenia, jakich nakładów dokonuje, miał możliwość zaprotestowania lub prowadzenia rozmów i uzgodnień, co wielokrotnie proponował powód. Zachował się jednak biernie, choć wiedział, że powód bez wykonania tych robót nie mógłby prowadzić żadnej działalności na wydzierżawionej nieruchomości. Prawidłowo zatem Sąd Apelacyjny uznał, że w takiej sytuacji bierna postawa pozwanego nie może uzasadniać odmowy zwrotu powodowi wartości poczynionych nakładów, tym bardziej, że według twierdzeń pozwanego, ponad 90% z nich stanowiły nakłady konieczne.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego.

kc

jw