

Sygn. akt *I ACa 75/18*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Piotr Górecki /spr./

Sędziowie: SSA Ryszard Marchwicki

SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. O.**

przeciwko **Miasto P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 16 listopada 2017 r. sygn. akt XII C 2244/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Piotr Górecki Ryszard Marchwicki

Sygn. akt *I ACa 75/18*

UZASADNIENIE

Powód R. O. wniósł o zasądzenie od pozwanego Miasta P. kwoty 50.100 zł, następnie kwoty 85.100 zł i rozszerzając powództwo ostatecznie do kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu poniesionych na gruncie wydzierżawionym od pozwanego nakładów. Wniósł nadto o nieobciążanie go kosztami postępowania i o zwrot kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany wniósł o odrzucenie pozwu, a jako wniosek alternatywny, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w punkcie I zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 71.918 zł, w punkcie II oddalił powództwo w pozostałej części, a w punkcie III orzekł o kosztach postępowania (sygn. akt XIIC 2244/15).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Dnia 1 maja 1998 r. powód kupił pawilon (...) /według innej numeracji (...)/ od J. W. (1) za kwotę 20.000 zł. Dnia 3 sierpnia 2000 r. kupił pawilon nr 6 /według innej numeracji (...)/ od J. Ś., działając jako osoba prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...)–R. O.". Pawilony znajdowały się wówczas na gruncie komunalnym przy ul. (...) w P., na działce nr (...) stanowiącej część nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...).

W dniu 26 października 2010 r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntu o powierzchni 153m² stanowiącego teren pod pawilonami /117m²/ 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 zdecydować, 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 zabranii ich przez pozwanego, ani o spłacie ich równowartości.

W maju 2012 r. biegły rzeczoznawca J. W. (2) 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 (...) wydał decyzję o zwrocie działki nr (...) 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. (...)wydał decyzję utrzymującą w mocy wyżej opisana decyzję Starosty (...). 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. Ponieważ powyższa decyzja (...) stała się ostateczna 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.

W II kwartale 2014 r. wartość pawilonu nr 5 wynosiła 42.586,26 zł netto, a wartość pawilonu nr 6 wynosiła 29.331,82 zł netto, łącznie 71.918,08 zł, a w zaokrągleniu 71.918 zł.

Między stronami toczy się przed Sądem Rejonowym Poznań-Stare Miasto w P. postępowanie z odwrotnego rubrum w którym Miasto P. żąda od R. O. kwoty 11.367,91 zł tytułem zaległego czynszu najmu, a ten ostatni podniósł zarzut potrącenia kwoty 35.000 zł z odsetkami wskazując, że jest to cena kupna pawilonów (sygn. akt(...), a poprzednio (...)

Apelację od powyższego orzeczenia w pkt I i III wniósł pozwany. Skarżący podniósł następujące zarzuty odwoławcze:

- 1) 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 między stronami,
- 2) 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 nakładów pomiędzy dniem, w którym umowę zawarto i dniem, w którym przedmiot dzierżawy został zwrócony,
- 3) błędną wykładnię art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c., poprzez przyjęcie, że roszczenie powoda z tytułu nakładów poczynionych na dzierżawionym gruncie nie ulega przedawnieniu,
- 4) art. 509 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zakresie skutków prawnych jakie wywarły umowy kupna sprzedaży pawilonów handlowych,
- 5) art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niezastosowanie w zakresie rozliczeń nakładów jakie poczynił powód w okresie, gdy nie dysponował tytułem do gruntu, na jakim posadowione są pawilony,
- 6) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie lakonicznego, zdawkowego uzasadnienia nie zezwalającego na weryfikację motywów rozstrzygnięcia, w szczególności podstawy prawnej wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżący wniósł o:

- 1) oddalenie powództwa,
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie
- 3) uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu zważył, co następuje.

Apelacja okazała się nieuzasadniona. Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne sądu I instancji i tym samym przyjmuje za własne. Wypada zatem odnieść się do zarzutów apelacyjnych poczynając od zarzutu naruszenia prawa procesowego.

Nie był trafny zarzut naruszenia art. 328 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy nie dostrzega takich uchybień w konstrukcji sporządzonego przez Sąd Okręgowy uzasadnienia, które mogłyby być oceniane jako naruszające wymieniony przepis. W szczególności Sąd I instancji wskazał okoliczności faktyczne i dowody, na jakich oparł wydane rozstrzygnięcie, dokonał również oceny dowodów. Wbrew autorce odwołania sąd I instancji wskazał podstawę prawną rozstrzygnięcia. Niezależnie od powyższego należy przypomnieć, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 27 czerwca 2001 r. II UKN 446/2000 OSNP 2003/7 poz. 182; z dnia 5 września 2001 r. I PKN 615/2000 OSNP 2003/15 poz. 352; z dnia 24 lutego 2006 r. II CSK 136/2005; z dnia 24 sierpnia 2009 r. I PK 32/2009; z dnia 16

października 2009 r. I UK 129/2009; z dnia 8 czerwca 2010 r. I PK 29/2010). W rozpoznawanej sprawie taka sytuacja nie zachodziła.

Co do zarzutów naruszenia prawa materialnego. Omawianie tych zarzutów należy rozpocząć od zarzutu przedawnienia, który był kluczowy dla sprawy. Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Pojęcie zwrotu rzeczy, jakim posługuje się art. 677 k.c., uznając je za zdarzenie wyznaczające początek biegu rocznego terminu przedawnienia m.in. roszczenia o zwrot wartości nakładów, rozumiane być musi ściśle i w powiązaniu z celem jakemu służy (wyrok SN z 14 października 2015 r., V CSK 739/14, LEX 1929871). 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). Zauważyć trzeba, 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 administracyjna z chwili, gdy stała się ona ostateczną w rozumieniu art. 16 § 1 k.p.a. Decyzją taką była decyzja (...) z 20 listopada 2012 r. utrzymująca w mocy decyzje Starosty (...) z dnia 21 czerwca 2012 r. W myśl art. 138 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami dzierżawa zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia w którym decyzja o zwrocie stała się ostateczna. Tak więc umowa dzierżawy wygasła 20 lutego 2013 r., a więc przed terminem na jaki została zawarta. Powód nie mógł zwrócić już nieruchomości pozwanemu, skoro ten w oparciu o decyzje administracyjną nie był już jej właścicielem. Wobec tego, że nie miał miejsce zwrot nieruchomości, nie można było przyjąć rocznego terminu przedawnienia roszczenia powoda o zwrot nakładów. Pogląd sądu I instancji w tym zakresie był więc trafny.

Nie był zasadny zarzut apelacyjny co do „niewłaściwego 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 między stronami”. Przypomnieć trzeba, że umowa dzierżawy z 26 października 2010 r. stanowiła, iż jej przedmiotem jest część nieruchomości gruntowej wraz z dwoma pawilonami handlowymi. W § 11 tejże umowy strony przewidziały, że „Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy nakłady budowlane poczynione na dzierżawionym gruncie za pisemną zgodą wydzierżawiającego zostaną zatrzymane przez wydzierżawiającego, a zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zabrane przez dzierżawcę (...)”. Jest więc rzeczą oczywistą, że przepis ten mógł się odnosić tylko do nakładów poczynionych po dniu zawarcia tej umowy. Przedmiotowe pawilony były pobudowane już w latach wcześniejszych (1984 i 1988 r.) i to w oparciu o stosowne decyzje administracyjne, w tym decyzje budowlane. Były zatem ujęte w umowie dzierżawy z 26 października 2010 r. Po zawarciu tej umowy powód nie czynił już żadnych istotnych nakładów na dzierżawionym gruncie (poza remontami koniecznymi realizowanymi poprzez wiele lat – por. opinia biegłego str. 36 opinii biegłego sądowego J. P.), a zatem nie były wymagane jakiegokolwiek zgody pozwanego.

Chybiony okazał się również zarzut co do błędnej wykładni 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 nakładów pomiędzy dniem, w którym umowę zawarto i dniem, w którym przedmiot dzierżawy został zwrócony. W uzasadnieniu apelacji doprecyzowano, że chodzi o zwrot „przedmiotu dzierżawy pozwanemu”. Tak więc autorka odwołania odnosi się do sytuacji, która nigdy nie nastąpiła, bowiem – co podniesiono już wcześniej – zwrot pozwanemu nieruchomości w wyniku decyzji reprivatyzacyjnych, nie był już możliwy. Nie powinno ulegać większej wątpliwości, że wartość dzierżawionej nieruchomości gruntowej była już wyższa w dniu zawierania umowy dzierżawy, właśnie z uwagi na posadowienie na niej pawilonów handlowych. Zasadnie więc sąd zlecił biegłemu opracowanie opinii co do wartości poczynionych nakładów (pawilony handlowe) według stanu kiedy to powód utracił najpóźniej posiadanie pawilonów (czerwiec 2014 r.), a cen z chwili doręczenia pozwanemu odpisu pozwu (listopad 2015 r.). Raz jeszcze trzeba podkreślić, że po zawarciu umowy dzierżawy nieruchomości, powód czynił w zasadzie nakłady konieczne, bez których poniesienia „pawilony mogłyby przestać być użyteczne do prowadzenia działalności gospodarczej” (por. opinia biegłego J. P. – str. 42 opinii).

Chybiony okazał się zarzut naruszenia „art. 509 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zakresie skutków prawnych jakie wywarły umowy kupna sprzedaży pawilonów handlowych.”

Zgodnie z brzmieniem art. 509 k.c., wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. W ocenie pozwanego powód nie wykazał, aby nabył w istocie od poprzedników wierzytelności w postaci nakładów na pobudowanie pawilonów handlowych. Z poglądem tym nie sposób się zgodzić, skoro powód wykazał umowami, że za oba pawilony handlowe zapłacił wcześniej (w roku 2000 i 1998) łącznie 35.000 zł, co zresztą nie było przez pozwanego kwestionowane. Pozwany podniósł jedynie, że powód podniósł zarzut potrącenia z tego tytułu kwoty 35.000 zł w procesie z powództwa Miasta P. o zapłatę czynszu w kwocie 11.367,91 zł (sygn. akt VII C 807/15). Nawet, gdyby przyjąć, że kwota 35.000 zł częściowo pokrywa się z roszczeniem w tej sprawie to i tak nie miałyby to decydującego znaczenia. Uznaje się bowiem, że podniesienie zarzutu potrącenia nie powoduje stanu zawisłości co do wierzytelności przedstawionej do potrącenia, jak również że powaga rzeczy osądzonej orzeczenia wydanego w procesie, w którym podniesiono zarzut potrącenia, nie obejmuje oceny zasadności zarzutu potrącenia, a więc kwestii istnienia bądź nieistnienia wierzytelności objętej zarzutem. (tak np. w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów - zasadzie prawnej - z 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014/11/108; uchwale z 20 listopada 1987 r., III CZP 69/87, OSNC 1989/4/64 oraz wyrokach z 6 lipca 1971 r., II CR 287/71, OSNC 1972/2/34 i z 6 września 1983 r., IV CR 260/83, OSNC 1984/4/59).

Nie był trafny zarzut naruszenia art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. „poprzez ich niezastosowanie w zakresie rozliczeń nakładów jakie poczynił powód w okresie, gdy nie dysponował tytułem do gruntu, na jakim posadowione są pawilony”. Przede wszystkim godzi się zauważyć, że przepisy te nie mają w przedmiotowej sprawie zastosowanie, albowiem strony łączyła umowa dzierżawy, a więc w pierwszym rzędzie do rozliczeń między stronami zastosowanie mają przepisy z Tytułu XVII Kodeksu cywilnego „Najem i dzierżawa”. 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, albowiem – jak to wyjaśnił (...)w swojej decyzji z 20 listopada 2012 r. (...) – „rozliczeń tych dochodzić należy na drodze cywilnej” (k. 76). Tak więc rozliczenia między dotychczasowym właścicielem nieruchomości sprzed decyzji reprivatyzacyjnej (pozwanym), a powodem, który nakłady te poniósł, następują w drodze procesu cywilnego. Dodać można, że dzierżawa regulowana przepisami Kodeksu cywilnego jest prawem względnym, skutecznym tylko wobec stron tego stosunku prawnego. Wszelkie ewentualne rozliczenia po wygaśnięciu dzierżawy powinny być dokonane między stronami tej umowy.

Mając na uwadze powyższe, sąd drugiej instancji apelację oddalił jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.). W pkt 2 wyroku sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (art. 98 k.p.c. i § 2 pkt 6 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Ryszard Marchwicki Piotr Górecki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga