

Sygn. akt I ACa 734/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Merchel (spr.)
Sędziowie:	SA Dorota Gierczak SO del. Mariusz Wicki
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa G. P., P. P. (1), P. P. (2) i M. P.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 6 marca 2015 r. sygn. akt XV C 168/13

I/ zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten tylko sposób, że zasądza od pozwanej J. S. na rzecz:

- G. P. kwotę 36.625 (trzydzieści sześć tysięcy sześćset dwadzieścia pięć) złotych z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013r. do 31 grudnia 2015r. oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- P. P. (1) kwoty 7.325 (siedem tysięcy trzysta dwadzieścia pięć) złotych z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013r. do 31 grudnia 2015r. oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- P. P. (2) kwoty 7.325 (siedem tysięcy trzysta dwadzieścia pięć) złotych z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013r. do 31 grudnia 2015r. oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

- M. P. kwoty 7.325 (siedem tysięcy trzysta dwadzieścia pięć) złotych z ustawowymi odsetkami od 22 marca 2013r. do 31 grudnia 2015r. oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty,

b) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że ustala, że pozwana ponosić będzie koszty postępowania w 42%, a powodowie - G. P. w 30%, P. P. (1), P. P. (2) i M. P. każdy z nich po 6%, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie I instancji;

II/ obciąża kosztami postępowania apelacyjnego w całości pozwaną, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu w sądzie I instancji.

SSO del. Mariusz Wicki SSA Zbigniew Merchel SSA Dorota Gierczak

I ACa 734/15

## UZASADNIENIE

Powodowie G. P., P. P. (1), P. P. (2), M. P. wnieśli pozew przeciwko J. S. domagając się zasądzenia od pozwanej:

- na rzecz powódki G. P. kwoty 76.250 zł z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty,
- na rzecz małoletniego powoda P. P. (1) oraz powodów P. P. (2), M. P. kwot po 15.250 zł z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty.

Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanej na rzecz każdego z powodów zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż F. P. (1) – małżonek powódki G. P., ojciec powodów P. P. (1) i P. P. (2) oraz dziadek M. P. zawarł w dniu 14 kwietnia 1983 r. umowę dzierżawy nieruchomości z A. i R. M., na podstawie której otrzymał do używania na czas nieoznaczony nieruchomość położoną w (...), składającą z się z działki o powierzchni 0,45 ha, zabudowanej domem mieszkalnym. Obecnie dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pismem z dnia 3.04.2009 r. pozwana wypowiedziała umowę dzierżawy. W dniu 28.02.2012 r. nastąpiło wydanie nieruchomości pozwanej.

Zdaniem powodów F. P. (1) i jego małżonka G. P. wykonali ze środków pochodzących z ich majątku wspólnego szereg ulepszeń, modernizacji i rozbudowy budynku mieszkalnego oraz wznieśli na działce budynki użytkowe – garaż i pomieszczenia gospodarcze. Łączna wartość nakładów ulepszających nieruchomość na dzień wydania jej pozwanej wyniosła 122.000 zł. O taką sumę zwiększyła się na skutek dokonanych ulepszeń wartość rynkowa całej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, iż umowa dzierżawy nieruchomości, na którą powołują się powodowie zawarta w dniu 12.04.1983 r. pomiędzy F. P. (1) oraz A. i R. małżonkami M. nie miała mocy prawnej, ponieważ nie została przeprowadzona sprawa spadkowa po zmarłych M. i L. W., których jedną z córek była R. M.. A. i R. M. nie mieli prawa rozporządzać nieruchomością. W dniu 8.04.2009 r. J. S. na mocy umowy darowizny i zniesienia współwłasności stała się jedyną właścicielką nieruchomości. Jej zdaniem wszystkie ulepszenia dawno się zamortyzowały.

Wyrokiem z dnia 6 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu.

### **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w S., działka nr (...) była własnością małżonków L. i M. W.. L. W. zmarł w dniu 22.11.1964 r. Spadek po nim na podstawie ustawy nabyli żona M. W. w 1/4 części oraz dzieci spadkodawcy J. S., T. W., W. T., P. W., J. Ś., R. M. i A. T., każdy w 3/28 części. M. W. zmarła w dniu 12.12.1982 r. Spadek po niej nabyli dzieci spadkodawczyni: J. S., T. W., W. T., P. W., J. Ś., R. M. i A. T., każdy w 1/7 części.

W dniu 12.04.1983 r. w S. F. P. (1) podpisał z A. M. i R. M. umowę dzierżawy nieruchomości, na którą składał się budynek mieszkalny oraz działka nr (...) o powierzchni 0,45 ha. W umowie wskazano, iż budynek mieszkalny znajduje się w stanie wymagającym kapitalnego remontu. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Dzierżawca zobowiązał się pomagać w gospodarstwie (...). Umowa z dnia 12.04.1983 r. została zawarta bez zgody pozostałych spadkobierców L. i M. W.. Na nieruchomości położonej w S. zamieszkiwał F. P. (1) z G. P., z którą związek małżeński zawarł w 1988 r., oraz z dziećmi P. P. (2) i P. P. (1). F. P. (1) wraz z G. P. wykonali szereg prac na nieruchomości położonej w S.. W istniejącym budynku podnieśli sufit, który wcześniej był na wysokości wyciągniętej ręki i dobudowali drugą kondygnację. Wykonali od nowa dach lekko spadzisty. Powiększyli otwory okienne i wstawili okna drewniane na obu kondygnacjach. Położyli podłogi drewniane i drewniane schody, a także drewniany sufit z obelkowaniem. Zrobili łazienkę. Wykopali studnię głębinową, z której woda była pompowana pompą, założono instalację wodną. W późniejszym okresie ponieśli koszt przyłączenia do sieci wodociągowej. Powodowie wybudowali na zewnątrz budynku kotłownię i wykonali instalację centralnego ogrzewania. Położyli instalację elektryczną i linię telefoniczną. Wybudowali garaż z dwoma komórkami. Budynek został ocieplony, postawiono werandę. Wykonali szambo z kręgów betonowych. Posadzili drzewa ozdobne – 4 tuje i dwa świerki srebrzyste. Na podstawie umowy darowizny i zniesienia współwłasności z dnia 8.04.2009 r. J. S. stała się właścicielką nieruchomości położonej w S., działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). O zawarciu umowy dzierżawy z F. P. (1) pozwana J. S. dowiedziała się przed zawarciem umowy darowizny i zniesienia współwłasności z 2009 r. Rodzeństwo pozwanej także nie posiadało wiedzy na ten temat. J. S. wystąpiła z pozwem o eksmisję dzierżawcy. Wyrokiem z dnia 15.09.2010 r. w sprawie I C 126/10 Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim nakazał F. P. (1), G. P., P. P. (2) i P. P. (1) opuszczenie i opróżnienie wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi lokalu mieszkalnego w budynku nr (...) w S. oraz wydanie J. S. nieruchomości stanowiącą działkę nr (...) położoną w S., dla której Sąd Rejonowy w Starogardzie Gdańskim prowadzi księgę wieczystą (...). Z końcem lutego 2012 r. F. P. (1) i G. P. wydali J. S. stanowiącą jej własność nieruchomość położoną w S.. Wartość nakładów poczynionych przez F. i G. P. na nieruchomość pozwanej w S. obliczona jako różnica pomiędzy wartością rynkową nieruchomości przed poniesionymi nakładami i po dokonaniu nakładów wyniosła 58.600 zł.

W dniu 31.03.2012 r. zmarł F. P. (1). Spadek po nim nabyli żona G. P., dzieci P. P. (1) i P. P. (2) oraz wnuk M. P., każdy w 1/4 części.

### ***Na podstawie powyższych ustaleń sąd I instancji zważył, co następuje:***

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił przede wszystkim w oparciu o dowody z dokumentów oraz zeznania powódki i pozwanej. Sąd dał też co do zasady wiarę zeznaniom świadków. Za w pełni wiarygodną uznał też opinię biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, która została sporządzona profesjonalnie, zawiera należyte uzasadnienie i logicznie wyprowadzone wnioski. Biegła sporządziła opinię po oględzinach nieruchomości i w oparciu o niekwestionowaną wiedzę specjalistyczną. Opinia nie została zakwestionowana przez strony.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Jak wskazał sąd I instancji powodowie wskazywali, iż w oparciu o art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. pozwana jako nabywca rzeczy dzierżawionej wstąpiła w stosunek dzierżawy, wobec czego winna powodom zwrócić zwrot wartości ulepszeń dokonanych w czasie trwania stosunku dzierżawy. Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Bezspornie F. P. (1) zawarł umowę dzierżawy nieruchomości dnia 12.04.1983 r. z A. i R. M.. Umowa została zawarta po śmierci L. i M. W., którzy byli właścicielami nieruchomości położonej w S., działka nr (...). Spadkobiercami M. i L. W. było siedmioro rodzeństwa: J. S., T. W., W. T., P. W., J. Ś., R. M. i A. T.. Bezspornie R. i A. M. zawarli umowę dzierżawy z dnia 12.04.1983 r. bez zgody pozostałych spadkobierców. W tym czasie nie dokonano działu spadku. W tej sytuacji, zdaniem sądu I instancji należało ocenić czy taka umowa wywoływała skutki prawne. Wskazał sąd, że zgodnie z art. 1035 k.p.c. jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów niniejszego tytułu. Art. 199 k.c. stanowi, iż do rozporządzania rzeczą

wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Za czynności zwykłego zarządu uważa się załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, pobieranie pożytków i dochodów, uprawę gruntu, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę w postaci różnych czynności zachowawczych, zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli.

Sąd I instancji wskazał, że z zebranego materiału dowodowego, w szczególności zeznań pozwanej wynikało, że współwłaściciele nie ustanowili umownie zarządu rzeczą wspólną co nakazywało rozważenie, czy umowa sporna umowa dzierżawy, stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art. 199 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego zawarcie umowy dzierżawy z dnia 12.04.1983 r. stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, która wyłączyła z władania właścicieli całą nieruchomości na czas nieoznaczony czym zostawali oni pozbawieni możliwości jakiegokolwiek korzystania z nieruchomości. Nadto umowa nie zastrzegała odpłatności dla właścicieli nieruchomości, lecz tylko czynsz w postaci świadczenia pomocy jedynie w gospodarstwie dla A. M.. W umowie zawarty został także zapis dotyczący prawa pierwokupu dla F. P. (1). Umowa taka bez wątplenia nie mieściła się w granicach bieżącego administrowania nieruchomością i stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Zatem zawarcie takiej umowy dzierżawy zdaniem sądu I instancji wymagało zgody wszystkich spadkobierców M. i L. W.. Umowę dzierżawy z dnia 12.04.1983 r. podpisała tylko jedna spadkobierczyni – R. M., nie dysponując zgodą pozostałych sześciu osób, w tym pozwanej. Nie uzyskano nawet zgody większości spadkobierców.

Oceniając jakie były skutki zawarcia takiej umowy przez jednego spadkobiercę bez zgody pozostałych, sąd I instancji odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego. Sąd I instancji wskazał, że w kwestii konsekwencji prawnych dokonania czynności o podwójnym skutku i czynności wyłącznie rozporządzających bez zgody wszystkich współwłaścicieli zarysowały się dwa odmienne stanowiska. Według jednego, czynności taka, dokonana z naruszeniem art. 199 k.c., jest nieważna (zob. m.in. uchwała z dnia z dnia 17 stycznia 1989 r. III CZP 108/88, OSNC 1990, Nr 1, poz. 7 oraz wyroki: z dnia 12 sierpnia 2009 r. IV CSK 81/09 i z dnia 17 stycznia 2003 III CKN 1451/00 - nie publ.). Zgodnie zaś z poglądem przeciwnym art. 58 k.c. dotyczy wyłącznie treści i celu czynności prawnej, a o sankcjach niespełnienia innych przesłanek czynności prawnej jest mowa poza tym przepisem (zob. wyroki: z dnia 12 maja 2000 r. V CKN 1029/00, OSNC 2001, Nr 6, poz. 83; z dnia 28 marca 2007 r. II CSK 539/06; z dnia 5 lipca 2007 r. II CSK 162/07; uchwała z dnia 14 marca 2006 r. III CZP 7/06, OSNC 2007 r. Nr 1, poz. 7, uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 14 września 2007 r. III CZP 31/07, OSNC Nr 2, poz. 14); okoliczność, iż współwłaściciel dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną nie ma do tego kompetencji, prowadzi zatem nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności. Przykładem pierwszego poglądu jest postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2011 r. w sprawie IV CSK 521/10 (LEX nr 1102544), w którym wskazano, iż samo rozporządzenie udziałem spadkobiercy w przedmiocie należącym do spadku, zgodnie z art. 1036 k.c., wymaga zgody pozostałych spadkobierców. Inną natomiast kwestią jest zbycie przez jednego ze spadkobierców bez zgody pozostałych spadkobierców przedmiotu wchodzącego w skład spadku. Takie rozporządzenie, zgodnie z art. 1035 w zw. z art. 199 k.c., jest nieważne. Odmienne stanowisko zaprezentowano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie V CSK 412/13 (LEX nr 1504766), zgodnie z którym przepis art. 58 k.c. dotyczy wyłącznie treści i celu czynności prawnej, a o sankcjach niespełnienia innych przesłanek czynności prawnej jest mowa poza tym przepisem. Okoliczność, iż współwłaściciel dokonujący rozporządzenia rzeczą wspólną nie ma do tego kompetencji, prowadzi nie do nieważności, ale do bezskuteczności czynności prawnej w zakresie powstania skutku rzeczowego tej czynności.

Sąd I instancji przytoczył też poglądy doktryny, iż czynność dokonana bez zgody współwłaścicieli dotknięta jest nieważnością. Zgoda ta nie jest zgodą osoby trzeciej w rozumieniu art. 63 § 1 k.c. – przepis ten więc nie ma zastosowania. Brak zgody nie może być konwalidowany przez późniejsze jej wyrażenie, nie zachodzi tu bowiem negotium claudicans (por. Kodeks cywilny. Komentarz. Własność i inne prawa rzeczowe. S. R., G. R., J. R., L. N. 2013, str. 348).

Sąd Okręgowy podzielił pogląd, iż czynność wymagająca zgody pozostałych współwłaścicieli (spadkobierców) zawarta bez ich zgody jest nieważna jako sprzeczna z prawem, tj. z art. 199 k.c., który jest jasny i stanowi wprost, że do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Z powyższych rozważań wynika wniosek, iż umowa dzierżawy z dnia 12.04.1983r., jako zawarta tylko przez jednego spadkobiercę bez zgody pozostałych była nieważna. Powodowie wskazali, iż pozwana jako nabywca nieruchomości na podstawie art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wstąpiła w stosunek dzierżawy. Skoro umowa dzierżawy była nieważna to nie powstał stosunek dzierżawy, w który pozwana mogłaby wstąpić. Wobec powyższego, roszczenia powodów, dotyczące zwrotu wartości dokonanych przez nich ulepszeń (art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.) wywiedzione z istnienia umowy dzierżawy i jej zakończenia należy uznać za bezzasadne. Oceny umowy z dnia 12.04.1983 r. nie zmienia fakt, iż pozwana wcześniej nie kwestionowała jej istnienia i ją wypowiedziała, co w żaden sposób nie zmienia faktu jej nieważności.

Nadto sąd i instancji podkreślił, iż powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wywodzili swoje roszczenia z kontraktu, mianowicie z istnienia umowy dzierżawy i jej zakończenia lub „właściwych przepisów o zobowiązaniach”. Wskazał, że zgodnie z powszechnie obowiązującą zasadą da mihi factum, dabo tibi ius - wynikającą w polskim prawie procesowym z nałożenia na powoda jedynie obowiązku przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.) - konstruk.c. ja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy do sądu. Jest także oczywiste, że przepisy prawa materialnego, wskazywane przez powoda jako podłoże jego żądań, nie wiążą sądu i mogą być przezeń pominięte przy wydawaniu orzeczenia co do istoty sporu. Jeżeli zatem osoba wnosząca pozew buduje jakąś konstruk.c.ję swego żądania, osadzając ją na ściśle wskazanym przepisie prawa materialnego, to tym samym wytycza granice okoliczności spornych i niespornych, które mają stanowić podstawę faktyczną orzeczenia. Tak np., jeżeli osoba uprawniona składa pozew o zapłatę, opierając się np. na art. 405 k.c., co oznacza powołanie faktów mogących wchodzić w grę przy subsumpcji pod ten właśnie przepis, to niepodobna doszukiwać się w jej żądaniu i twierdzeniach podłoża np. dla działu spadku. W tej sytuacji uzasadnione jest stwierdzenie, że wskazanie przez powoda działającego przed adwokata przepisów prawa materialnego, mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, jakkolwiek niewymagane, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy, albowiem pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie.

Sąd I instancji podzielił pogląd, iż wybierając podstawę prawną powód określa nie tylko granice okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, ale nadto określa granice obrony pozwanego, albowiem pozwany podejmuje tę obronę w takim zakresie jaki wynika nie tylko z faktów, ale i ze wskazanego przepisu; pozwany nie ma obowiązku konstruowania w taki sposób swojej obrony, aby odeprzeć wszelkie możliwe zarzuty mogące wynikać z wszystkich możliwych podstaw. Powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika wprost wskazywali, iż pozwana na podstawie art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wstąpiła w stosunek dzierżawy i winna im zwrócić wartość dokonanych ulepszeń. W piśmie procesowym z dnia 10 maja 2013 r. powodowie podali, iż nie ma tu zastosowania art. 224 k.c., który reguluje wyłącznie stosunki bezumowne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu osoby nie będącej jej właścicielem. Przepis ten nie ma zastosowania do stosunku dzierżawy między wydzierżawiającym a dzierżawcą, który korzysta z rzeczy na podstawie stosunku umownego. Tak więc wskazane przez powodów przepisy o umowie dzierżawy określiły okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu, wytyczyły granice okoliczności, które miały stanowić podstawę faktyczną orzeczenia, a także określiły granice obrony pozwanej. Umowa dzierżawy była nieważna, a tym samym roszczenie wywiedzione z istnienia tej umowy nie zasługiwało na uwzględnienie. W tej sytuacji niedopuszczalne byłoby przejście z odpowiedzialności kontraktowej na inny reżim odpowiedzialności, przykładowo regulujący relacje między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy.

Mając na względzie powyższe, na mocy art. 676 k.c., art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. a contrario Sąd oddalił powództwo. Na podstawie art. 102 k.p.c. Sąd odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu, ponieważ za takim rozstrzygnięciem przemawiały zasady słuszności. Powodowie zostali zwolnieni od kosztów sądowych w całości. Powód P. P. (1) jest małoletni. Powodowie mogli być subiektywnie przekonani o zasadności swojego powództwa. Powodowie lub ich spadkodawca przez wiele lat mieszkali na nieruchomości, która obecnie należy do pozwanej i myśleli, że przysługuje im do niej tytuł prawny, poczynili też na tą nieruchomość nakłady.

Apelację od tego orzeczenia wywiedli wszyscy powodowie zaskarżając orzeczenia sądu I instancji w zakresie punktu I co do oddalonych ich poszczególnych roszczeń. Skarżący w swoich apelacjach (prawie jednobrzmiących) zarzucali naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 693 § 1 k.c. w związku z art. 199 k.c. i art. 201 k.c. w związku z art. 1035 k.c. poprzez uznanie, że umowa dzierżawy zawarta przez F. P. (1) z A. i R. małżonkami M. jest nieważna z uwagi na brak zgody na jej zawarcie ze strony pozostałych spadkobierców pomimo, iż w świetle art. 693 § 1 k.c. wydzierżawiający w ogóle nie musi być właścicielem lub współwłaścicielem oddanej do używania i pobierania pożytków nieruchomości, nadto poprzez uznanie, że wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony było czynnością przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością oraz naruszenie art. 694 k.c. w związku z art. 678 § 1 k.c. w związku z art. 60 k.c. poprzez uznanie, iż bez jakiegokolwiek znaczenia prawnego jest zachowanie się pozwanej J. S., która uważała się za związaną stosunkiem dzierżawy czemu dała wyraz swoim postępowaniem w stosunku do powoda F. P. (1), w tym wypowiadając dzierżawę w ustawowym terminie wypowiedzenia, a zatem poprzez czynności konkludentne wwiązując się w stosunek dzierżawy nieruchomości.

Z najdalej posuniętej ostrożności procesowej podnosili też naruszenie przepisów postępowania, a to naruszenie art. 187 § pkt 2 kpc w związku z art. 321 § 1 kpc poprzez uznanie, że przytoczona przez stronę podstawa prawna żądania pozwu wiąże sąd. a nawet gdy zaprezentowane przez stronę fakty i dowody na ich poparcie powalają na subsumpcję stanu faktycznego pod dyspozycję innego przepisu prawa materialnego, to Sąd przepisu tego, z uwagi na przywołaną przez powoda podstawę prawną zastosować nie może. Konsekwencją takiego stanowiska Sądu Okręgowego było nie zastosowanie przez Sąd Okręgowy wprost przepisów prawa materialnego - art. 230 k.c. w związku z art. 226 § 1 zd. 2 k.c., nawet przy uznaniu za nieważną umowy dzierżawy, pomimo, że z przytoczonych przez powodów okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, potwierdzonych wynikami postępowania dowodowego i nie kwestionowanymi ustaleniami Sądu Okręgowego wynikało, iż: nakłady inne, a zatem a zatem również i nakłady ulepszające, dokonane zostały przez F. P. (1) jeszcze przez zgłoszeniem przez powódkę żądania zwrotu nieruchomości, jako przez posiadacza zależnego w dobrej wierze, oraz zwiększały one wartość nieruchomości w chwili jej wydania powódce, co skutkowało możliwością rozpoznania przez Sąd Okręgowy żądania zwrotu tych nakładów przez powódkę, jako właścicielkę nieruchomości w oparciu o wymienione przepisy prawa rzeczowego.

Podnosząc powyższe zarzuty wnosili o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej J. S. na rzecz powódki G. P. kwoty 36.625 zł a na rzecz pozostałych powodów kwot po 7.325 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych. Na wypadek uwzględnienia tylko zarzutu ewentualnego wnosili o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie w tej części sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego jako części kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje :**

Odnosząc się merytorycznie do apelacji, w ocenie sądu II instancji, apelacja była zasadna.

Odnosząc się do zaskarżeń orzeczenia wskazać należy, że postępowanie apelacyjne jest kontynuacją postępowania merytorycznego. Przepis art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. zobowiązuje sąd drugiej instancji do rozpoznania sprawy w granicach apelacji, czyli do ponownej oceny merytorycznej sprawy w granicach wyznaczonych przez stronę zakresem zaskarżenia, stawianymi zarzutami i wnioskami, chyba że chodziło o nieważność postępowania, którą bierze pod uwagę z urzędu. W niniejszej sprawie tej ostatniej okoliczności sąd II instancji nie dopatrył się.

Rozpoznawanie apelacji sprowadza się do tego, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony, ale w zakresie zaskarżenia, który w apelacjach powodów został ograniczony w stosunku do pierwotnych żądań, które w całości zostały oddalone. Jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji. Ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny oraz prawidłowość zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego (nawet, gdyby to nie było przedmiotem zarzutów apelacji). Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter rozpoznawczy (merytoryczny), a z punktu widzenia metodologicznego stanowi dalszy ciąg postępowania przeprowadzonego w pierwszej instancji. Skoro postępowanie apelacyjne polega na

merytorycznym rozpoznaniu sprawy, to wydane orzeczenie musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu II instancji (art. 382 k.p.c.). Mając na uwadze ekonomikę procesową sąd II instancji pragnie wskazać, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na prawidłowo dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne. Sąd II instancji nie podzielił natomiast stanowiska w zakresie dokonanej przez ten sąd wykładni prawa materialnego w zakresie skutków umowy zawartej w dniu 12.04.1983 r. w S. przez F. P. (1) z A. M. i R. M. umowy dzierżawy nieruchomości, na którą składał się budynek mieszkalny oraz działka nr (...) o powierzchni 0,45 ha.

Zasadny był zarzut apelujących dotyczący naruszenia przepisów prawa materialnego - art. 693 § 1 k.c. w związku z art. 199 k.c. i art. 201 k.c. w związku z art. 1035 k.c. poprzez uznanie, że umowa dzierżawy zawarta przez F. P. (1) z A. i R. małżonkami M. jest nieważna z uwagi na brak zgody na jej zawarcie ze strony pozostałych spadkobierców.

Zdaniem sądu II instancji roszczenia, jakie zgłosili powodowie wobec właścicielki nieruchomości, obejmowały zwrot nakładów, jakie na niej poczynili oni sami lub ich poprzednicy prawni jako posiadacze. W tego rodzaju sprawach w pierwszej kolejności wymagane jest rozstrzygnięcie, czy a jeżeli tak, to na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadali nieruchomość. Jak wynika z ustaleń sądu I instancji, które podzielił sąd II instancji, podstawą wejścia w posiadanie nieruchomości przez powódkę i jej męża był stosunek zobowiązaniowy – umowa dzierżawy z 12.04.1983r. zawarta przez F. P. z jedną ze współspadkobierczyń tej nieruchomości i jej męża. Przedmiotem dzierżawy była nieruchomość nie stanowiąca gospodarstwa rolnego, lecz dawne siedlisko, jakie zostało ówczesnym właścicielom po przejęcie całego ich gospodarstwa rolnego za długi przez Skarb Państwa. Dzierżawa zawarta była nie na długi określony czas, lecz na czas nie oznaczony. Nie skutkowało ona zatem prawnym i wieloletnim wyłączeniem możliwości władania przedmiotową nieruchomością przez pozostałych współspadkobierców (nieznanych zresztą w chwili zawierania umowy), a sam fakt, iż na podstawie tejże umowy, z uwagi na bezczynność pozostałych spadkobierców, dzierżawca F. P. używał przedmiotową nieruchomość przez dłuższy czas, sytuacji tej nie zmieniał. W ocenie sądu II instancji niewątpliwie przedmiotowa nieruchomość, w związku z zawarciem tej konkretnej umowy dzierżawy (zobowiązania) została oddana w dzierżawę F. P. i była przez niego wykonywana. Pozwana dopiero po uregulowaniu spraw własnościowych oraz po ustaleniu faktu oddania nieruchomości w dzierżawę, niezwłocznie i skutecznie skorzystała ze swego uprawnienia do wypowiedzenia dzierżawy, co uczyniła 3.04.2009r. (w swoim oświadczeniu o wypowiedzeniu nie odwoływała się do innych podstaw prawnych w oparciu o które spadkobiercy F. P. posiadali tę nieruchomość), co doprowadziło do szybkiego zakończenia dzierżawy i dało jej możliwość odzyskania posiadania spadkowej nieruchomości na drodze sądowej - w sprawie o eksmisję. Tak postępując pozwana też uznawała istnienie wcześniej zawartej umowy dzierżawy. Niewątpliwie osoba wydzierżawiająca, w dacie zawarcia umowy nie dysponowała pełnym tytułem własności do tej nieruchomości, choć nią władała i wydała wydzierżawiającemu.

Sąd Apelacyjny podziela te poglądy doktryny i orzecznictwa, wypracowane na gruncie przepisów księgi III k.c. o umowach zobowiązujących, które mają za przedmiot rzecz (zwłaszcza umowach sprzedaży, darowizny, najmu, dzierżawy), że jeżeli strona zobowiązana do wydania rzeczy nie jest jej właścicielem, umowa zobowiązująca nie jest z tego powodu nieważna (poglądy te też przywoływał sąd I instancji choć ich nie podzielił).

Sąd II instancji opowiada się za stanowiskiem, w myśl którego w sytuacji gdy skutkiem umowy zobowiązującej ma być rozporządzenie rzeczą, brak własności rzeczy po stronie zbywcy uniemożliwia nastąpienie tylko tego skutku, natomiast możliwe są skutki zobowiązujące. Uzasadnienie tego stanowiska jest dwojakie. Po pierwsze, przepisy regulujące czynności zobowiązujące, które dotyczą rzeczy, nie wprowadzają w sposób wyraźny sankcji nieważności na wypadek, gdyby osoba zobowiązana nie była właścicielem rzeczy, tak jak przyjął to sąd I instancji. Po drugie, sankcja taka byłaby oczywiście nieracjonalna, gdyż własność rzeczy stanowi nieodzowną przesłankę wyłącznie czynności rozporządzających rzeczą (co wyraża paremia *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). Czynność zobowiązująca jest natomiast jedynie źródłem powinności świadczenia, dla której powstania nie jest konieczne, aby osoba zobowiązana była właścicielem rzeczy będącej przedmiotem owej powinności. Tym samym sankcja nieważności

bądź bezskuteczności zobowiązania nie daje się w omawianych sytuacjach wyprowadzić także z istoty czynności zobowiązujących.

Tak więc idąc tym tokiem myślenia, jeżeli umowa nie była nieważna to w oparciu o nią należało rozstrzygać o zgłoszonych przez powodów żądaniach, nie bez potrzeby do poszukiwania innych podstaw prawnych odpowiedzialności pozwanej. Wobec tego należało określić jej charakter zawartej umowy, oraz ustalić, jakie z tego stosunku prawnego wynikają uprawnienia i podstawy rozliczenia stron (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 791/99, niepubl.; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 28/08, niepubl.; z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, niepubl.; postanowienie z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, niepubl.).

Na marginesie należy jedynie podnieść, że ocenie sądu II instancji, w tym konkretnym przypadku oddanie przez współspadkobiercę przedmiotu współwłasności, nie będącego gospodarstwem rolnym ani jego częścią, w dzierżawę na czas nieoznaczony, nie było czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Wręcz przeciwnie była to czynność zwykłego zarządu. Spadkodawcy L. W. i M. W. byli zadłużeni. Z tego powodu po ich śmierci żaden z ich spadkobierców nie podejmował czynności prowadzących do uregulowania spraw spadkowych. Przedmiotowa działkę już po śmierci L. W. w roku 1964 objęli zaś we współposiadanie małżonkowie M., którzy używali działkę, ale też nie posiadali możliwości finansowych wykonania remontów. Oddanie przedmiotu dzierżawy do używania dzierżawcy, jak wynika z samej umowy dzierżawy i faktów ustalonych w postępowaniu dowodowym miało na celu zachować nieruchomość w stanie zdatnym do używania, zahamować dalszą degradację zabudowań.

Wracając do kwestii zasadniczych, obecnie przedmiotem żądań powodów było domaganie się zapłaty z tytułu wartości ulepszeń jakie pozostały na nieruchomości po zakończeniu dzierżawy i zwrocie nieruchomości pozwanej.

Roszczenie o zwrot wartości ulepszeń powstaje w ramach stosunku dzierżawy, które staje się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.. Prima facie należy przyjąć, że nabywca, który wstąpił na podstawie art. 678 k.c. w stosunek dzierżawy, ma obowiązek zaspokojenia roszczenia o zwrot wartości ulepszeń rzeczy najętej (dzierżawionej). Adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który jest wynajmującym (wydzierżawiającym) w chwili zakończenia stosunku najmu (dzierżawy) - w niniejszej sprawie pozwana. Po pierwsze, to właśnie ten podmiot decyduje o wyborze jednego z uprawnień przysługujących mu na podstawie art. 676 k.c. Z tego względu trudno bronić poglądu, że skutki tego wyboru powinny obciążać inny podmiot, tj. ten, który był wynajmującym (wydzierżawiającym) w chwili dokonania nakładów. Po drugie, w literaturze przyjmuje się zgodnie, że pod pojęciem "ulepszeń", o których mowa w art. 676 k.c., kryją się nakłady dokonane przez najemcę, zwiększające w chwili zwrotu rzeczy wynajmującemu jej użyteczność (w stosunku do stanu, w jakim powinna znajdować się stosownie do art. 675 k.c.). Dopiero zatem w chwili zakończenia najmu (dzierżawy) wynajmujący (wydzierżawiający) jest w stanie ostatecznie ocenić, czy i w jakim zakresie dokonane przez najemcę (dzierżawcę) nakłady doprowadziły do ulepszenia rzeczy i ustalić zakres ciężącego na nim obowiązku zwrotu wartości ulepszeń.

W niniejszej sprawie było niewątpliwe, że pozwana po wypowiedzeniu dzierżawy nie zażądała przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego, a więc zatrzymała ulepszenia. Świadczy też o tym protokół zdawczo – odbiorczy (k. 14-15 akt). Wartość tych ulepszeń jakie dokonali małżonkowie P. wynosiła kwotę 58.600 zł, co wynika z opinii biegłej K. S. (zarówno pisemnej (k...235- 238 i 300- 319, jak ustnej złożonej na rozprawie przed sądem II instancji 28 kwietnia 2016r.). Opinia ta co do zasady nie była kwestionowana. Dowód z opinii biegłego podlega ocenie sądu przy zastosowaniu art. 233 § 1 k.p.c., na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. W ocenie sądu II instancji opinia w tym zakresie spełnia wskazane kryteria, a strony nie przedstawiły żadnych argumentów, które mogłyby poddawać wątpliwość wnioski jakie wynikają z opinii biegłej. Kierując się wnioskami opinii biegłej sąd II instancji przyjął, że wartość ulepszeń dokonanych przez małżonków P. w okresie dzierżawy na dzierżawioną nieruchomość, a które zatrzymała pozwana wyniosła kwotę 58.600 zł, więc tą kwotę winna zwrócić powodom na podstawie art. 676 k.c. Wobec faktu, że powodowie nie dokonali działu spadku po F. P. (1), ani podziału majątku wspólnego małżonków P., zatem każdemu z powodów należał się



ułamek części wierzytelności z tytułu dokonanych ulepszeń nieruchomości. I tak G. P. - 1/2 tytułem udziałów w majątku wspólnym plus 1/4 z 1/2 (1/8) po F. P. (1). Razem 5/8 z kwoty 58.600 zł, co daje 36.625 zł. Natomiast pozostałym powodom należał się ułamek części wierzytelności z tytułu spadku po F. P. (1) w wysokości 1/4 z 1/2, co daje 1/8 z kwoty 58.600 zł, czyli kwoty po 7.325 zł.

Co do żądania zasądzenia odsetek, to sąd II instancji pragnie wskazać, że zgodnie z przepisem art. 481 § 1 i 2 k.c., jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Od tej zatem chwili biegnie termin do odsetek za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego, w tej sprawie pozwana powzięła wiadomość o wysokości roszczeń powodów dopiero z chwilą doręczenia pozwu. Odsetki ustawowe zostały więc naliczone od dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu pozwanej, przy uwzględnieniu zmian w zakresie ich naliczania jakie obowiązują od 1 stycznia 2016r. (art. 481 k.c. zmieniony przez art. 2 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 9 października 2015 r. (Dz.U.2015.1830).

Podstawę rozstrzygnięcia sądu II instancji we wskazanym zakresie stanowił przepis art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. oraz art. 481 § 1 i 2 k.c.. Orzekając o kosztach postępowania I instancyjnego sąd II instancji uznał, że wobec zmiany rozstrzygnięcia w kwestii zasadniczych żądań polegać także będą zmianie. Kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wpływającą z art. 98 k.p.c. sąd II instancji przyjął, że po zmianie orzeczenia sądu I instancji na skutek apelacji powodów strony ponosić będą koszty stosownie do wyniku sprawy. Pozwana uległa powodom łącznie co do kwoty 58.600 zł przy żądaniu 122.000 zł, czyli w 42 %. Powodowie ulegli pozwanej łącznie w 48 %, które należało podzielić pomiędzy nich stosownie do udziału jakie winna im zwrócić pozwana za zatrzymane ulepszenia (powódka G. P. w 30 % ( 36.625zł ze 122.000 zł), a jej synowie po 6 % - 7.325 zł ze 122.000 zł). Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny rozstrzygnął jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego sąd zastosował zasadę z art. 98 k.p.c. Pozwana w całości przegrała sprawę przed sądem apelacyjnym, albowiem apelacje powodów w zakresie zaskarżenia zostały w całości uwzględnione. Co do tych kosztów na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny rozstrzygnął też jedynie o zasadach poniesienia przez strony, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSO del. Mariusz Wicki SSA Zbigniew Merchel SSA Dorota Gierczak