

Sygn. akt I ACa 443/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Ewa Tomaszewska
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska SA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 8 lutego 2016 r. sygn. akt IX GC 701/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 10.800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Ewa Tomaszewska SSA Barbara Lewandowska

Sygn. akt I ACa 443/16

UZASADNIENIE

Powód Z. S. wniósł pozew o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. na jego rzecz kwoty 400.000 zł z tytułu zwrotu równowartości ruchomości, urządzeń i budynków pozostawionych przez powoda na nieruchomości pozwanego w G. przy ulicy (...) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powód w przedmiocie zgłoszonego roszczenia powołał się na podstawę prawną wyrażoną w art. 676 k.c.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o odrzucenie pozwu oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto pozwana wskazała, że w przypadku nieuwzględnienia wniosku w przedmiocie odrzucenia pozwu domaga się oddalenia powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu jak powyżej.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku w punkcie pierwszym oddalił powództwo, w punkcie drugim zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w punkcie trzecim kosztami sądowymi w kwocie 20.000 zł obciążył powoda, uznając je za uiszczone w całości.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że 21 grudnia 2006 r. powód zawarł z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w G. za zgodą pozwanej umowę cesji, której przedmiotem były prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 2.900 m² położonego w G. przy ulicy (...) zawartej w dniu 19 czerwca 2001 r. pomiędzy dzierżawcą (...) sp. z o. o. a pozwaną. W § 5 umowy cesji, strony oświadczyły, że pomiędzy dzierżawcą a przejmującym zostały rozliczone nakłady poniesione na dzierżawionym gruncie.

W treści umowy dzierżawy z dnia 19 czerwca 2001 r. określono obowiązki dzierżawcy i wydzierżawiającego, jak również stawkę czynszu. Ustalono czas trwania umowy na 10 lat do dnia 31 lipca 2011 r. Miesięczny czynsz z tytułu dzierżawy ww. terenu wynosił 4.912,72 zł. Ponadto strony umownie w § 2 ustaliły, że inwestycje poczyni i nakłady poniesie na swój koszt dzierżawca, w przypadku zaś rozwiązania umowy wydzierżawiający nie zwraca kosztów realizacji inwestycji byłemu dzierżawcy, zaś rozliczenie poniesionych nakładów na dzierżawionym gruncie może nastąpić pomiędzy zdającym a następnym dzierżawcą ww. terenu bez pośrednictwa wydzierżawiającej. W §10 ust. 3 umowy postanowiono, że dzierżawca zobowiązany jest do zorganizowania na własny koszt na dzierżawionym gruncie strzeżonego parkingu, a w szczególności do doprowadzenia kanalizacji, wykonania oświetlenia, utwardzenia i ogrodzenia obiektu.

Pierwotna umowa dzierżawy była wielokrotnie przedłużana aneksami z dnia 25 lipca 2011 roku, 29 sierpnia 2011 roku, 30 września 2011 roku, 30 października 2011 roku, 3 listopada 2011 roku, 3 grudnia 2011 roku, 31 stycznia 2012 roku, i aneksem z dnia 29 lutego 2012 roku, w których każdorazowo określono datę wygaśnięcia umowy.

Pismem z dnia 12 marca 2012 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) poinformował powoda, że aneks podpisany w dniu 29 lutego 2012 r., na mocy którego umowa dzierżawy została przedłużona do dnia 31 marca 2012 r., jest ostatnim aneksem podpisanym przez strony, w związku z czym umowa dzierżawy wygaśnie z dniem 31 marca 2012 r.

W sprawie ustalono też, że pomiędzy stronami toczyły się dwa postępowania przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku: pierwsze pod sygn. V GC 660/12 w przedmiocie wydania przedmiotowej nieruchomości, zaś drugie (sygn. akt V GC 320/14) – tożsame z niniejszą sprawą – o zapłatę na rzecz powoda kwoty 1.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty tytułem wartości ulepszeń dokonanych przez dzierżawcę na nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), w ramach którego powództwo oddalono w całości.

Ustaień faktycznych w sprawie Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o wiarygodne dokumenty (prywatne i urzędowe) załączone przez strony postępowania oraz zgromadzone w aktach postępowań V GC 660/12 i V GC 320/14 zwłaszcza, że żadna ze stron postępowania nie kwestionowała ich autentyczności, jak również nie podważyła treści w nich zawartych (art. 252 k.p.c.). Podstawę ustaień faktycznych sprawy stanowiły także zeznania powoda i przedstawiciela pozwanej L. W., których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego, co do okoliczności istotnych i stwierdzonych dokumentami.

Sąd Okręgowy oddalił natomiast wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego ds. szacowania uznając go za zbyteczny dla rozstrzygnięcia. Na tej samej podstawie Sąd Okręgowy oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości urządzeń i budynków zainstalowanych na

dzierżawionym parkingu zwłaszcza, że w kontekście postanowień stron zawartych w umowie dzierżawy opinia biegłego nie miałaby żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy.

Na podstawie ustalonych faktów Sąd Okręgowy zważył, że powód nie wykazał, aby przysługiwało mu na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. wobec pozwanej roszczenie o zapłatę kwoty 400.000 zł z odsetkami ustawowymi, tj. nie udowodnił tego roszczenia ani co do zasady, ani co do wysokości. Bo chociaż bezsporne w sprawie było to, że powód był dzierżawcą gruntu położonego w G. przy ulicy (...), na którym on, a przede wszystkim jego poprzednik prawny, poczynił nakłady na przedmiot dzierżawy w celu przygotowania jej do spełniania określonego w umowie celu, to jednak z treści umowy dzierżawy jednoznacznie wynikał brak możliwości zwrotu takich nakładów w przypadku nieprzedłużenia kontraktu. W ocenie Sądu Okręgowego postanowienia umowy dzierżawy, które dotyczyły kwestii nakładów, tj. § 2 pkt. 3 i 4 i 5, a także § 10 jednoznacznie wskazywały, że wszelkie koszty zagospodarowania terenu, przygotowania, realizacji inwestycji poniesie dzierżawca, a w przypadku rozwiązania umowy wydzierżawiający nie zwraca tych kosztów realizacji. Jedynie rozliczenie poniesionych nakładów na dzierżawionym gruncie mogło nastąpić pomiędzy zdającym a następnym dzierżawcą bez pośrednictwa wydzierżawiającego. Wykładnia językowa przedmiotowych zapisów umownych pozwalała więc na stwierdzenie, że wolą i zamiarem stron było, aby wszelkie inwestycje na dzierżawionym terenie zostały poczynione przez dzierżawcę na jego koszt, bez prawa zwrotu ulepszeń, czy też wartości ulepszeń.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy zauważył jednocześnie, że powód z jednej strony twierdził, iż dochodzi zwrotu wartości rzeczy ruchome pozostawionych na dzierżawionym terenie, a z drugiej – że jest to wartość poniesionych nakładów. Zeznając

w charakterze strony powód podał, że jego żądanie dotyczy wartości położonej na parkingu kostki, ogrodzenia, utwardzenia, bram wjazdowych, infrastruktury, oświetlenia, kanalizacji budynku stróżówki, a więc elementów które z zostały połączone z gruntem, aby móc spełniać swoją rolę, tymczasem dzierżawca był zgodnie z § 10 ust. 3 umowy zobowiązany do ich instalacji na własny koszt. Stanowią one typowe nakłady w rozumieniu art. 676 k.c., którymi nie są rzeczy ruchome fizycznie niezwiązane z przedmiotem dzierżawy lecz ulepszenia zwiększające wartość lub ich użyteczność dzierżawionej rzeczy. Ich charakter i funkcje powodują, że są one z rzeczą (w tym wypadku z nieruchomością) połączone w taki sposób, że funkcjonują jako całość i jako całość rzecz ta ma większą wartość niż bez nakładów. Dlatego przepisu art. 676 k.c. nie można rozumieć w ten sposób, że

w sytuacji gdy wydzierżawiający nie żąda przywrócenia stanu poprzedniego to dzierżawcy przysługuje roszczenie o zwrot wydatków przez niego poczynionych na te ulepszenia, czy też o aktualną wartość tych nakładów, ale co najwyżej o różnicę w wartości przedmiotu najmu w chwili jego zwrotu i wartości przed dokonanymi na niego ulepszeniami. Zdaniem Sądu Okręgowego wartości ulepszeń w rozumieniu art. 676 k.c. nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie – określa ją bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy. Dlatego żądanie zwrotu bezpośrednio wartości rzeczy zainstalowanych przez powoda (ogrodzenie, oświetlenie utwardzenie, kostka, kanalizacja, stróżówka) zamiast ewentualnie zwrotu kwoty, o jaką wzrosła wartość rzeczy, obarczone jest z gruntu błędem z uwagi na charakter roszczenia z art. 676 k.c.

W kontekście powyższego Sąd Okręgowy za logiczne uznał stanowisko strony pozwanej, że skoro przedmiotowa umowa dzierżawy była zawarta na okres 10 lat, to była objęta okresem gwarantującym amortyzację środków trwałych i zużycie się materiału nakładczego na inwestycję. Podkreślił nadto, że pozwana nigdy nie gwarantowała powodowi zwrotu jakichkolwiek nakładów za zorganizowanie parkingu, nie było też takich zapewnień wobec powoda, co do zwrotu nakładów w przypadku przejścia przez Spółdzielnię tego terenu. Jedyną zaś sytuacją warunkującą taki zwrot byłoby wypowiedzenie umowy

z winy pozwanej, do czego nie doszło, a więc ten warunek pozostaje poza meritem sprawy.

W konsekwencji, w ocenie Sądu Okręgowego, umowa dzierżawy zgodnie z jej celem i zamiarem stron, wyłączyła w całości prawo żądania przez dzierżawcę zwrotu równowartości: ruchomości, urządzeń i budynków pozostawionych przez powoda na nieruchomości pozwanego w G. przy ulicy (...), w związku z czym powództwo było nieuzasadnione i z tego względu podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., obciążając powoda kosztami opłaty sądowej w kwocie 20.000 zł i uznając je jednocześnie za uiszczone

w całości. Sąd Okręgowy zasądził też, w oparciu o przepisy § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 3 obowiązującego w dniu wniesienia powództwa rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, od powoda na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w tym 17 zł stanowiące koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości apelacją powód w oparciu o następujące zarzuty:

a) naruszenie art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 676 k.c. polegające na błędnej wykładni oświadczenia woli skutkującej niewłaściwą interpretacją zapisów § 2 ust. 4 umowy łączącej strony, a skutkującej uznaniem, iż dzierżawcy (powodowi) nie należy się zwrot sumy za pozostawione ulepszenia,

b) naruszenie art. 676 k.c. poprzez błędną interpretację subsumcji wskazanego stanu faktycznego do ww. normy, błędnie uznającej przez Sąd pierwszej instancji, iż powód domagał się wynagrodzenia za ulepszenie przedmiotu dzierżawy, podczas gdy żądanie powoda było żądaniem kwotowo wtórnym wobec odmowy umożliwienia przez pozwaną zabrania wbudowanych przez powoda ruchomości na jej gruncie,

c) naruszenie dyspozycji art. 705 k.c. w zw. z § 17 umowy dzierżawy poprzez nieuwzględnienie faktu, że strona powodowa (dzierżawca) ma prawo zabrać swoją własność, tj. „wbudowane” ruchomości w przedmiot dzierżawy, a ponadto

d) nierozpoznanie istoty sprawy poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy ds. szacowania wartości ruchomości.

Na podstawie tak sformułowanych zarzutów apelacji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpatrzenia.

W odpowiedzi na tę apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania uwzględniający koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Wniosła też o dopuszczenie dowodu z protokołu rozprawy przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 7 października 2014 r. znajdującego się na karcie 72 w aktach sprawy V GC 320/14 na okoliczności wskazane w tym piśmie procesowym.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie, przed odniesieniem się do poszczególnych zarzutów apelacji, stwierdzić należy, że na rozprawie w dniu 14 grudnia 2016 r. Sąd Apelacyjny oddalił wniosek dowodowy pozwanej zgłoszony w odpowiedzi na apelację w zakresie dokumentu w postaci protokołu rozprawy przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 7 października 2014 r. znajdującego się na karcie 72 w aktach sprawy V GC 320/14, gdyż dokument ten znajduje się w aktach sprawy V GC 320/14, z których Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód na rozprawie w dniu 25 stycznia 2016 r. W konsekwencji, zawnioskowany przez pozwaną na etapie postępowania odwoławczego dowód należało pominąć zgodnie z treścią art. 381 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji były kompletne i wystarczające do rozpoznania istoty niniejszej sprawy. Stanowiło to podstawę do posłużenia się w ramach postępowania

odwoławczego przedmiotowym dorobkiem Sądu Okręgowego i uznania jego ustaleń za własnych. Stosownie do dyspozycji art. 382 k.p.c. stanowiły one podstawę orzekania w tej sprawie.

W tym miejscu podkreślenia wymaga też, że przez "granice apelacji" (art. 378 § 1 k.p.c.) należy rozumieć granice, w których sąd drugiej instancji może (powinien) rozpoznać skierowaną do niego sprawę. Innymi słowy, granice apelacji to nie tylko treść zarzutów i wniosków oraz granice zaskarżenia, czy ogólniej - jeden z elementów zakresu rozpoznania sprawy przez sąd w postępowaniu apelacyjnym, lecz granice kognicji tego sądu. W granicach tych mieści się niewątpliwie rozpoznanie wszystkich prawnomaterialnych aspektów sprawy, niezależnie od przedstawionych zarzutów.

Apelujący zredagował trzy zarzuty materialnoprawne i wszystkie one w zasadzie sprowadzały się do uznania za błędną interpretację zapisów umowy dzierżawy, jakiej jego zdaniem dopuścił się w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym Sąd orzekający. Uwadze powoda umknęło jednak, że wskazane przez niego w tej materii uchybienia wykluczały się, a przede wszystkim podważały przyjęte przez niego stanowisko, zgodnie z którym należy mu się zwrot równowartości nakładów, jakie poczynił na dzierżawionym od pozwanej gruncie.

Niesłusznie zdaniem apelującego powództwo oparte na art. 676 k.c. może wynikać z faktu niemożności zwrotu przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c. w zw. z art. 696 k.c. i art. 697 k.c.). Przede wszystkim należy bowiem zauważyć, że każda z tych instytucji prawnych dotyczy odmiennych stanów i zdarzeń. Przepis art. 705 k.c. posługuje się pojęciem „zwrotu przedmiotu dzierżawy”, podczas gdy art. 676 k.c. reguluje kwestie związane z ulepszeniem wydzierżawionej rzeczy (nieruchomości w tym przypadku). Na gruncie tych regulacji inne są w związku z tym prawa i obowiązki stron umowy dzierżawy. Ważniejsza jest jednak systematyka obu przepisów prawa w ramach kodeksu cywilnego. Bo stosownie do treści art. 694 k.c. do umowy dzierżawy art. 676 k.c. stosuje się „odpowiednio” z zachowaniem przepisów odnoszących się wprost do stosunku dzierżawy, tj. art. 695 k.c. – 709 k.c. Użyte w tym przepisie określenie „odpowiednio” oznacza zaś konieczność modyfikacji normy prawnej wynikającej z art. 676 k.c., jako że inny jest cel umowy dzierżawy i umowy najmu, a także przedmiot tych stosunków może być różny (art. 676 k.c. odnosi się wprost do najmu rzeczy, natomiast dzierżawa obejmować może zarówno rzeczy, jak i nieruchomości – jak to było w rozpoznawanej sprawie).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że reprezentowany przez skarżącego pogląd co do „wtórności” żądania będącego przedmiotem tego postępowania opierał się na nieistniejącej - stworzonej na potrzeby tej sprawy - konstrukcji prawnej. Na objętą pozwem kwotę 400.000 zł składały się przecież koszty, jakie poprzednik prawny powoda poniósł w związku z przygotowaniem wydzierżawionego mu gruntu celem prowadzenia parkingu strzeżonego, stąd samodzielną podstawą prawną żądania zapłaty tej kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty stanowiła regulacja z art. 676 k.c. Na kanwie tego nielogiczny był wywód powoda, jakoby pierwotnym źródłem dochodzonego roszczenia była norma art. 705 k.c. (w zw. z art. 696 k.c. i art. 697 k.c.) tym bardziej, że nie reguluje ona możliwości zwrotu ruchomości wbudowanych w dzierżawioną nieruchomość.

Powołując się na treść art. 676 k.c. powód domagał się zapłaty równowartości nakładów (ruchomości, urządzeń i budynków), jakie poczynił na nieruchomości pozwanej. Formułując takie żądanie w pozwie podkreślił jednocześnie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) uniemożliwiła mu fizyczne przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, tj. rozebranie i zabranie zabudowań oraz innych urządzeń stanowiących jego własność.

Z dyspozycji art. 676 k.c., który ma odpowiednie zastosowanie do stosunku dzierżawy nieruchomości, jednoznacznie wynika jednak, że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających, czyli różnicy pomiędzy wartością nieruchomości, jaką miała przed ulepszeniami, a wartością jaką zyskała po dokonaniu ulepszeń - co skarżący błędnie pojmując jako odrębną od nieruchomości wartość samych ruchomości) powstaje 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). Roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje więc z chwilą dokonania przez wydzierżawiającego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianym w art. 676 k.c. (zob. wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r., sygn. akt II CSK 85/10, publ. Lex nr 602686), a pozwana w tej sprawie z tego uprawnienia kształtującego dotychczas nie skorzystała.

Nie sposób wobec tego zgodzić się z twierdzeniem, że powód może dochodzić zapłaty równowartości poczynionych nakładów, jako iż pozwana odmówiła mu ich wydania na podstawie art. 705 k.c. Po pierwsze, odmowa dokonana na mocy tego ostatniego przepisu nie może być utożsamiana ze skorzystaniem z prawa wyboru, o jakim mowa w treści art. 676 k.c. Po drugie – ważniejsze, kwalifikacja zaproponowana przez apelującego w tym zakresie jest niedopuszczalna w kontekście rodzaju postępowania, jakie toczyło się przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie V GC 320/14.

Nie można bowiem pominąć tego, że postępowanie w sprawie V GC 320/14 było tożsame pod względem podmiotowym i przedmiotowym (chodzi tu o podstawę prawną i stosunek prawny, będący źródłem roszczenia) z niniejszą sprawą i zostało prawomocnie zakończone wyrokiem Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 22 maja 2015 r. oddalającym apelację powoda. Inna była jedynie wartość przedmiotu sporu, co nie zmienia faktu, iż obie sprawy obejmowały świadczenie podzielne, którego źródłem był ten sam stosunek prawny.

Przepisy k.p.c. nie przewidują zakazu rozdrabniania roszczeń, co implikuje fakt, iż orzeczenie co do części roszczenia nie ma powagi rzeczy osądzonej co do jego reszty, która nie była wcześniej przedmiotem orzekania sądu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2015 r., sygn. akt IV CSK 766/14, publ. Lex nr 1918831). Na gruncie rozpoznawanej sprawy istotniejsze jest jednak to, że rozdrobnienie roszczenia nie oznacza możliwości odmiennego niż w prawomocnym wyroku rozstrzygnięcia o zasadzie odpowiedzialności strony pozwanej, o ile nie zmieniły się okoliczności faktyczne. Innymi słowy, przesądzenie rodzaju odpowiedzialności Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku w sprawie V GC 320/14, utrzymany w mocy przez sąd odwoławczy, jest wiążące dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Sądy obu instancji rozpoznając tę sprawę musiały więc z urzędu brać pod uwagę, że w sprawie V GC 320/14 uznano, iż pozwana w ustalonych i jednocześnie bezspornych okolicznościach faktycznych odpowiada na zasadzie wynikającej z regulacji zawartej w art. 676 k.c. (vide: transkrypcja ustnego uzasadnienia wyroku, k. 127 w aktach sprawy V GC 320/14).

W związku z powyższym przyjąć należało, że oparte na błędzie logicznym było zestawienie przez apelującego na podstawie ustalonych faktów w jednym środku zaskarżenia zarówno zarzutu naruszenia art. 676 k.c., jak i zarzutu naruszenia przepisu art. 705 k.c. tym bardziej, iż – jak już zostało to wcześniej wskazane – ta ostatnia regulacja nie dotyczy zwrotu wartości nakładów (ulepszeń), co explicite wynika z jej treści. Co więcej, zwrot przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy, oznacza w tym przypadku wydanie nieruchomości wraz z ogrodzeniem, oświetleniem, utwardzonej kostką brukową, z infrastrukturą kanalizacyjną i stróżówką. Trudno bowiem byłoby uznać, że zgodne z wymogami prawidłowej gospodarki jest "usuwanie" tych elementów, co w tym przypadku oznaczałoby dla przykładu zburzenie stróżówki, czy zerwanie utwardzonego podłoża, które stały się przecież częścią składową nieruchomości, na terenie której od kilkunastu lat znajduje się strzeżony parking. Wręcz przeciwnie, dokonanie tych czynności przez powoda oznaczałoby pogorszenie stanu dzierżawionej nieruchomości, co naruszałoby normę prawną wyrażoną w art. 705 k.c.

Kwestią wspólną dla zakwestionowanych przez powoda w tej sprawie przepisów jest jednak to, że roszczenia oparte na tych podstawach wynikają z umowy najmu bądź z umowy dzierżawy, a nie z prawa własności, jak to próbował wykazać apelujący. Zarówno art. 676 k.c., jak i art. 705 k.c. zawiera bowiem normę o charakterze dyspozytywnym. Co jednak ważniejsze w tym stanie rzeczy, to możliwość zastrzegania w tego rodzaju umowach odpłatnych, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na ich podstawie mogą przypaść po ich wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia (...), sygn. akt II CSK 69/08, publ. Lex nr 548800). Słusznie więc przyjął Sąd pierwszej instancji, że strony umowy dzierżawy z dnia 19 czerwca 2001 r. mogły odmiennie uregulować materię objętą regulacją art. 676 k.c., co też uczyniły w ten sposób, iż w § 2 pkt 3 i 4 i 5, a także w § 10 tego uzgodniły, że wszelkie inwestycje na dzierżawionym terenie zostaną poczynione przez dzierżawcę na jego koszt, bez prawa zwrotu ulepszeń, czy też wartości ulepszeń.

Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że warunkiem zastosowania prawa wyboru, o którym mowa w art. 676 k.c., jest brak umownego uregulowania skutków ulepszenia przez dzierżawcę wydzierżawionej nieruchomości. Zasadnie więc podstawą wykładni w zaskarżonym wyroku woli stron co do zwrotu wartości spornych nakładów były zapisy § 2 pkt 3- 5 i § 10 umowy dzierżawy, których brzmienie było następujące:

- § 2 Wszelkie koszty zagospodarowania terenu, przygotowanie i realizacja zamierzonych inwestycji poniesie dzierżawca (pkt 3). W przypadku rozwiązania umowy wydzierżawiająca nie zwraca kosztów realizacji inwestycji byłemu dzierżawcy (pkt 4). Rozliczenie nakładów poniesionych na dzierżawionym gruncie może nastąpić pomiędzy zdającym a następnym dzierżawcą ww. terenu bez pośrednictwa wydzierżawiającej (pkt 5),

- § 10 Dzierżawca zobowiązuje się do: uzgodnienia z wydzierżawiającą projektu parkingu wraz z pomieszczeniami gospodarczymi (pkt 2); zorganizowania na własny koszt na dzierżawionym gruncie strzeżonego parkingu w terminie nie dłuższym niż trzy miesiące od dnia uzyskania pozwolenia na budowę, a w szczególności do doprowadzenia kanalizacji, wykonania oświetlenia, utwardzenia i ogrodzenia terenu parkingu (pkt 3).

Idea zacytowanych paragrafów jednoznacznie wskazuje, że wolą i zamiarem stron umowy było, aby wszystkie koszty realizacji inwestycji (polegającej na prowadzeniu strzeżonego parkingu, myjni ręcznej oraz punktu sprzedaży gazet, papierosów, ubezpieczeń, artykułów przemysłowych) na wydzierżawionym terenie obciążały bezzwrotnie i ostatecznie (w stosunku do wydzierżawiającej) dzierżawcę. Zważyć należy przy tym, że chociaż w treści analizowanej umowy strony nie użyły wprost sformułowania „zwrot ulepszeń (czy nakładów)”, to jednak nie sposób uznać, aby zacytowane zapisy nie odnosiły się do tej właśnie kategorii wydatków. Odmienne interpretacja tych zapisów niewątpliwie też pozostawałaby sprzeczna z wykładnią dokonaną i przedstawioną w prawomocnym wyroku przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, który ostatecznie przyjął, iż „koszty zagospodarowania terenu, przygotowanie i realizacja zamierzonych inwestycji” to nic innego jak ulepszenia, o których mowa w dyspozycji art. 676 k.c.

Odnosząc się stricte do treści zarzutów obejmujących naruszenie przepisu art. 65 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny podkreśla dodatkowo, że powód wstąpił w prawa i obowiązki dzierżawcy na podstawie umowy cesji wierzytelności. W konsekwencji oczywiste pozostaje, że apelujący nie uzgadniał warunków realizacji przedmiotu umowy z dnia 19 czerwca 2001 r., co sam przyznał na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 25 stycznia 2016 r. Tym samym, ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy, stosownie do art. 65 § 2 k.c., możliwe było przede wszystkim na podstawie przesłuchania stron umowy lub świadków, składających zeznania na okoliczność osnowy tego stosunku prawnego.

W przedmiotowej sprawie Sąd Okręgowy przesłuchiwał pod tym kątem przedstawiciela pozwanej L. W., który osobiście brał udział w negocjacjach umowy z pierwotnym dzierżawcą. Wskazał on, że właściwe strony stosunku co do zasady nie przewidywały możliwości zwrotu nakładów, które miały ulec amortyzacji w okresie trwania umowy (umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony 10 lat, tj. do dnia 31 lipca 2011 r.). Sąd Apelacyjny w tym miejscu zwraca zaś uwagę, że Sąd Najwyższy wręcz zaaprobował rozpowszechnioną praktykę rezygnacji w umowach przez najemców (a więc odpowiednio też przez dzierżawców) ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, co dzieje się zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1982 r., sygn. akt III CRN 269/82, niepubl.). W tej sytuacji trudno przyznać rację skarżącemu, jakoby subiektywny wzorzec wykładni tej umowy prowadził do odmiennych tez niż dosłowne brzmienie spornych jej zapisów zwłaszcza, że przedstawiciel pozwanej oświadczył też, iż poprzednik prawny powoda nie domagał się od pozwanej zwrotu dokonanych ulepszeń. Zachowanie się pierwotnych stron umowy już po złożeniu oświadczeń woli potwierdziło zatem takie rozumienie zapisów z § 2 pkt 3-5 i § 10 kontraktu z dnia 19 czerwca 2001 r., bo chociaż rozumienie to można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi, to powód innych na tę okoliczność nie zawnioskował. Z analizy przesłuchań powoda wynikało z resztą, że niewłaściwie zinterpretował on zapisy umowy dzierżawy, skoro z literalnego ich brzmienia wywiódł, iż nakłady na budowę parkingu nie będą stanowiły własności Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i zostaną przez nią rozliczone z ostatecznym dzierżawcą. Z treści § 2 pkt 5 umowy dzierżawy z dnia 19 czerwca 2001 r. wynikało bowiem tylko tyle, że ewentualnego rozliczenia

nakładów mogą dokonywać między sobą kolejni dzierżawcy, co jednak miało następować każdorazowo z pominięciem wydzierżawiającej.

Na zakończenie tej części rozważań Sąd Apelacyjny zaznacza też, że nie sposób podzielić fundamentalnego stanowiska skarżącego, jakoby wybudowanie przez niego stróżówki, postawienie ogrodzenia, zainstalowanie oświetlenia i kanalizacji, czy utwardzenie podłoża kostką brukową miało charakter nakładów koniecznych, których wartość teoretycznie podlega zwrotowi. Dla ustalenia i oceny, czy nieruchomości została wydana stronie powodowej w stanie przydatnym do umówionego użytku należy ustalić w pierwszej kolejności, co stanowiło przedmiot umowy. W rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że wolą stron umowy, wyartykułowaną wyraźnie w jej postanowieniach § 1 ust. 1, § 2 ust. 2-5 i § 10 ust. 1-3, było wydanie poprzednikowi prawnemu powoda niezabudowanego i nieutwardzonego gruntu, który dzierżawca zobowiązał się zagospodarować i przygotować pod realizację inwestycji w postaci strzeżonego parkingu na swój koszt i we własnym zakresie.

Dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod jego kontroli na podstawie przepisu szczególnego. Z tych względów Sąd Apelacyjny był obowiązany również do rozpoznania ostatniego z postawionych w apelacji zarzutów polegających na nierozpoznaniu istoty sprawy poprzez oddalenie wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy do spraw szacowania wartości ruchomości, chociaż związany był on z żądaniem ewentualnym. W tym kontekście wyjaśnienia wymaga jednak, że o nierozpoznaniu istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. można mówić jedynie wtedy, gdy sąd nie odniósł się do tego, co było przedmiotem sprawy bądź zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania. W rozpoznawanej zaś sprawie Sąd a quo szczegółowo i wieloaspektowo odniósł się do zgłoszonego żądania zapłaty, analizując jego treść na wszystkich możliwych i dopuszczalnych podstawach materialnoprawnych.

Sąd pierwszej instancji wyczerpująco wyjaśnił przyczyny oddalenia wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu szacowania wartości ruchomości na okoliczność wartości urządzeń i budynków zainstalowanych na dzierżawionym parkingu. Z uzasadnienia tego rozstrzygnięcia wynikało, że w kontekście postanowień umownych opinia biegłego nie miałaby żadnego znaczenia. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ten pogląd i zaznacza, że dowód ten w żadnej formie nie mógłby doprowadzić do obalenia ustalonych przez Sąd orzekający faktów, stanowiących podstawę wyrokowania. Kwestia wyceny ulepszeń ma charakter następczy nie tylko wobec ustaleń dotyczących tego, czy strony umowy w ogóle przewidziały możliwość ich zwrotu po zakończonym stosunku prawnym, ale też wobec tego, czy dzierżawca faktycznie poczynił „nakłady ulepszające” podwyższające wartość dzierżawionej nieruchomości. A contrario, rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość nie jest możliwe w sytuacji, gdy po pierwsze – strony umowy dzierżawy uznały, iż nakłady te zostaną zamortyzowane jako koszty realizacji inwestycji, a po drugie – gdy miały one de facto umożliwić dopiero realizację inwestycji stanowiącej przedmiot stosunku prawnego. W błędzie pozostawał więc skarżący zarzucając, jakoby oddalenie jego wniosku w tym zakresie spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku, a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 108 k.p.c. oraz stosownie do treści § 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804, tekst jedn.). Powód przegrał sprawę w całości, dlatego jest zobowiązany zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu w zakresie kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw, na które składały się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 10.800 zł (tj. 75% z 14.400 zł).

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Ewa Tomaszewska SSA Barbara Lewandowska