

Sygn. akt V ACa 600/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	SA Jacek Grela
Sędzia	SA Irma Kul
Sędzia	SA Roman Kowalkowski (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. M. Naróg

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w M.

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 28 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 847/12

1. Uchyła zaskarżony wyrok w stosunku do pozwanej M. A. i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w (...) pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.
2. Oddala apelację w pozostałym zakresie.
3. Zasądza od powódki na rzecz pozwanej (...)kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt: VACa 600/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w (...) rozpoznając sprawę z powództwa (...) sp. z o.o. w M. przeciwko (...)oraz M. A. o zapłatę oddalił powództwo i zasądza od powódki na rzecz pozwanej (...) w D. kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie ustalił, że pozwana (...)w D. jest właścicielem nieruchomości obejmującej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w skład której wchodzi sad, grunty orne, wody stojące i nieużytki o łącznej powierzchni 95,32 ha.

Powódka jest następcą prawnym (...) Zakład (...) spółka cywilna A. D. i A. P..

M. A. była dyrektorem Zakładu (...) s.c. a następnie prezesem zarządu powodowej spółki.

Pozwana (...) w dniu 6 grudnia 1995r. zawarła umowę dzierżawy nieruchomości rolnej o łącznej powierzchni 95,32 ha z pozwaną M. A..

Nieruchomość pozwanej (...) przed 1993r. stanowiła część Państwowego Gospodarstwa Rolnego w C., a obecnie graniczy z nieruchomością należącą do Agencji Nieruchomości Rolnych, na terenie której również jest sad wydzierżawiony Spółce cywilnej (...) A. D. i E. M.. W 1998r. umowa dzierżawy została rozszerzona o dzierżawców E. M. i A. D..

Pozwana M. A. oraz wspólnicy spółki cywilnej (...) wspólnie gospodarowali sadami zarówno na części będącej własnością Agencji jak i (...).

W dniu 6 lutego 2008r. pozwana (...) zawarła z M. A. nową

umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości. Pomimo zawarcia powyższej umowy pozwana M. A. wraz ze spółką cywilną, a następnie z powodową spółką w dalszym ciągu wspólnie gospodarowali sadami.

W dniu 28.03.2012r. umowa dzierżawy została wypowiedziana M. A..

Dochody uzyskiwane z nieruchomości należącej do (...) wpływały na rzecz i do kasy powodowej spółki wraz z dochodami z nieruchomości dzierżawionej od Agencji i dzielone pomiędzy wszystkich wspólników spółki cywilnej i (...) - A..

W momencie przekazania sadu (...) tj. w 1994r. był on w pełni produkcyjny i były przed tym okresem poczynione nasadzenia. Po tym okresie, w trakcie użytkowania sadu na nieruchomości pozwanej dokonywane były nasadzenia w ramach renowacji i rekultywacji sadu. Koszt nasadzeń ponosiła spółka (...) oraz pozwana M. A.. Spółka pobierała dopłaty i dokonywała zakupu środków ochrony roślin i nawozy. Powodowa spółka (...) nie informowała nigdy pozwanej (...) o konieczności zmian w nasadzeniach i dokonania nowych nasadzeń. Na ten temat pozwana (...) uzyskiwała wiedzę i informacje jedynie od dzierżawcy - pozwanej M. A. występującej, jako dzierżawca, we własnym imieniu a nie - w imieniu powodowej spółki (...)

Pozwana nie zawarła nigdy umowy poddzierżawy z powodową spółką.

Powódka prowadziła rozmowy z właścicielem nieruchomości w celu zawarcia umowy dzierżawy, jednakże strony nie doszły do porozumienia.

W niniejszym procesie powódka domagała się zwrotu nakładów na grunt należący do pozwanej (...)w D. w postaci nasadzeń drzew i krzewów o wartości 3 201 050 zł. Okolicznością bezsporną pomiędzy stronami jest, iż powodową spółkę, jak również jej poprzednika prawnego nie łączyła z pozwaną (...) umowa dzierżawy ani umowa poddzierżawy. Umowa dzierżawy zawarta była tylko pomiędzy (...) a M. A. jako osobą fizyczną, a nie jako osobą reprezentującą spółkę cywilną (...) czy też z prezesem powodowej spółki. Ponadto pozwana M. A. pomimo, iż na mocy (...) umowy mogła poddzierżawiać grunt innym osobom trzecim, nie zawarła takiej umowy z powodową spółką. A zatem

powódka nie była ani dzierżawcą ani też poddzierżawcą przedmiotowych gruntów będących własnością pozwanej (...).

Sąd na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów oraz zeznań świadków ustalił, iż powódka użytkowała dzierżawiony przez pozwaną M. A. grunt (...). Istotnym jest, iż powodowa spółka użytkowała cały sad o powierzchni przeszło 180 ha, należący przed 1990r. do PGR C., a obecnie będący w części własnością pozwanej (...) w D. oraz Agencji Nieruchomości Rolnej, z którą to Agencją powódkę łączy umowa dzierżawy. Bezspornym jest, iż takiej umowy powódka nie zawarła z pozwaną (...). Jak potwierdził w swoich zeznaniach prezes zarządu powodowej spółki, spółka (...) użytkowała cały sad i zarówno uzyskiwane dochody wpływały na konto spółki, jak i wszystkie wydatki pokrywane były z majątku spółki, bez rozróżnienia na którą część sadu zostały poczynione.

Okoliczność, iż powódka jest następcą prawnym spółki cywilnej (...) nie implikuje faktu, że łączy ją umowa poddzierżawy z pozwaną M. A.. W toku niniejszego procesu powódka nie wykazała, taka umowa została pomiędzy stronami zawarta.

Zdaniem Sądu, poczynione wyżej ustalenia w postaci braku umowy dzierżawy pomiędzy właścicielem nieruchomości tj. pozwaną (...)a powódką oraz brak umowy poddzierżawy z pozwaną M. A., z uwzględnieniem faktu użytkowania przez powódkę nieruchomości pozwanej uzasadnia zastosowanie do roszczeń powódki podstawy prawnej z art. 260 § 2 k.c.

Wskazać należy, że zasady rozliczeń przewidziane w art. 260 § 2 mają charakter *lex specialis* wobec art. 230 w zw. z art. 226 § 1 k.c. Potwierdził to Sąd Najwyższy, wskazując, iż: "Jeżeli określony podmiot dokonuje nakładów jako użytkownik, to w sprawie o zwrot nakładów znajduje zastosowanie art. 260 k.c, a nie art. 226 § 1 k.c. Należy przy tym zauważyć, że przepis art. 260 k.c. jest przepisem odmiennie regulującym zwrot nakładów, w rozumieniu art. 230 k.c." (tak wyrok SN z dnia 2 lutego 2001 r., IV CKN 253/00, Lex nr 305065), Użytkownik nie ponosi obowiązku dokonywania „innych” napraw i nakładów. Jeżeli zachodzi potrzeba dokonywania napraw lub nakładów nie związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy użytkownik powinien niezwłocznie zawiadomić właściciela i zezwolić mu na dokonanie potrzebnych robót (art. 260 § 1 zd. 2 k.c). Do skutków prawnych poczynionych nakładów należy w drodze odpowiedniego odesłania stosować

przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752 i n.). W doktrynie zgodnie podnosi się, że ze względu na szczegółowe i wyczerpujące uregulowanie w tych przepisach kwestii zwrotu nakładów i wydatków, wyklucza się alternatywny zbieg roszczeń gestora z roszczeniami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Należy wziąć pod uwagę, że przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia mogą być stosowane wobec użytkownika odpowiednio, z uwzględnieniem różnic w sytuacji użytkownika podejmującego nakłady na użytkowanej rzeczy oraz sytuacji prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia. Powstanie roszczeń użytkownika uzależnione jest od wykonania przez niego obowiązku powiadomienia właściciela o potrzebie dokonania nakładów. Z art. 753 § 1 k.c. wynika bowiem, że prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien o tym zawiadomić osobę, której sprawę prowadzi.

Ponadto uprawnienia użytkownika, które może nabyć na podstawie przepisów

oprowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, zależą od wypełnienia określonych w tych przepisach przesłanek. Po pierwsze, z art. 752 i 755 k.c. wynika, że dokonania nakładów wymagała wyraźna potrzeba właściciela lub uzasadniała je jego korzyść. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że uprawnienia prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia uzależnione są od realnie powstałej korzyści. Rozwiązanie to bowiem chroni właściciela przed finansowaniem działań, które nie dość, że zostały podjęte bez jego zleceń, to jeszcze nie przyniosły mu żadnej korzyści. Kolejną przesłanką, która wynika z art. 752 k.c, jest działanie użytkownika zgodnie z prawdopodobną wolą właściciela. Jeżeli użytkownik znał aktualną rzeczywistą wolę właściciela, to powinien postępować zgodnie z nią.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 lipca 1968 r. II CR 266/68, LEX nr 6370 stwierdził, że dokonując zmian w cudzym mieniu, nawet obiektywnie korzystnych, lecz nie odpowiadających rozsądnej ocenie właściciela, negotiorum gestor bierze na siebie ryzyko, że nikt mu nie zwróci poniesionych wydatków. Kryterium prawdopodobnej woli właściciela ma więc charakter nadrzędny nad kryterium działania z korzyścią dla niego. Znamienne jest także powiązanie obowiązku zawiadomienia właściciela o potrzebie nakładów z obowiązkiem działania z jego prawdopodobną wolą. Wypełnienie

pierwszego z tych obowiązków daje szansę na poznanie stanowiska właściciela odnośnie do nakładów, a zaniechanie zawiadomienia, które było możliwe, nie stanowi dla użytkownika okoliczności usprawiedliwiającej nieprzebranie woli właściciela.

Następne obowiązki prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia warunkujące

uprawnienie do żądania zwrotu nakładów to: złożenie rachunku oraz wydanie właścicielowi wszystkiego, co przy dokonywaniu nakładów dla niego uzyskał. Obowiązek wydania ulega na gruncie użytkownika pewnej modyfikacji, gdyż rzecz pozostaje nadal, także po dokonaniu nakładów, we władaniu użytkownika. Jeżeli więc nakłady pozostają ściśle związane w użytkowaną rzecz, nie ulegają wydaniu.

Powódka nie dopełniła obowiązków wynikających z art. 753 k.c. Powódka bowiem nie powiadomiła pozwanej (...) o konieczności dokonania nowych nasadzeń, a także nie przedłożyła stosownego rozliczenia poniesionych wydatków i nakładów. Przesłanki zawiadomienia właściciela i otrzymania zgody na nasadzenia nie spełnia przedłożony przez powódkę dokument w postaci oświadczenia właściciela nieruchomości o wyrażeniu zgody na realizację operacji trwale związanej z nieruchomością z dnia 12.08.2011 r. (k. 20), albowiem oświadczenie to dotyczyło wyrażenia zgody na nowe nasadzenia przez dzierżawcę M. A., a nie powódkę, a nade wszystko nasadzenia te nie zostały zrealizowane.

Bezspornym jest, iż nieruchomość przynosiła korzyści. Poprzednik prawny powódki, jak i sama powódka pobierała bowiem dopłaty bezpośrednie do gruntu, zbierała plony

i z ich sprzedaży uzyskiwała dochód. Zatem powódka powinna wykazać, jakie poniosła wydatki, nakłady i jakie dochody i ewentualnie wówczas żądać zwrotu poczynionych nakładów zwiększających wartość nieruchomości. Istotnym jest również, że na przedmiotowej nieruchomości, jaką jest sad, nasadzenia podlegają wymianie w ramach renowacji. Jeżeli zatem powódka dokonała nasadzeń winna wykazać, iż nasadzenia te stanowiły ulepszenie nieruchomości, i że zostały poczynione po uzyskaniu pisemnej zgody właściciela nieruchomości.

Na marginesie zaznaczył Sąd Okręgowy, iż wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego(...), na okoliczność wyceny dokonanych przez powódkę nasadzeń na gruncie należącym do pozwanej nie zasługiwał na uwzględnienie, albowiem użytkownikowi przysługiwało jedynie prawo do nakładów zwiększających wartość całej nieruchomości, całego sadu i prawidłowo wycena powinna dotyczyć wartości całego sadu w momencie zakończenia dzierżawy w stosunku do wartości sadu z dnia rozpoczęcia umowy, a nie wartości poszczególnych drzewek i krzewów. Bowiem, przez okres trwania dzierżawy zarówno liczba, jak i stan nasadzeń zmieniał

się w czasie. Z uwagi jednak na powyższe rozważania i fakt, że użytkownik, czyli powódka - nie spełnił obowiązków implikujących uprawnienie do żądania zwrotu nakładów - wniosek powódki w tym zakresie był nieuzasadniony.

Artykuł 753 § 2 w zw. z art. 260 § 2 k.c. nie ma na względzie nakładów uzasadnionych z punktu widzenia użytkownika, lecz - właściciela; wymaga, żeby te nakłady przyniosły korzyść właścicielowi (wyrok SN z dnia 19 sierpnia 1980 r., III CRN 145/80, Lex nr 8261). Powódka nie wykazała, że dokonała nasadzeń, że nasadzenia zostały poczynione na nieruchomości pozwanej (...) oraz, że przyniosły one korzyść pozwanej. Przede wszystkim powódka nie dopełniła obowiązków wynikających z art. 753 k.c. co skutkowało oddaleniem powództwa.

W apelacji od tego wyroku powódka zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na rozstrzygnięcie, tj.

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na uznaniu, że powodowa spółka nie była poddzierżawcą gruntów należących do pozwanej (...) mimo, że pozwana M. A. wyjaśniła, że powódka nie była dzierżawcą, lecz jedynie poddzierżawiała grunty należące do (...);
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na uznaniu, że powodowa spółka nie informowała nigdy pozwanej (...) o dokonaniu nowych nasadzeń mimo, że powódka przedstawiła

zgody pozwanej na dokonanie nowych nasadzeń oraz możliwości prowadzenia działalności przez okres 5 lat od udzielenia zgody.

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na uznaniu, że powód nie wykazał wysokości poniesionych kosztów związanych z dokonaniem nowych nasadzeń, a tym samym nie wykazał, iż nasadzenia te stanowiły ulepszenie nieruchomości, podczas gdy twierdzenia powoda w tym zakresie zostały poparte dowodami w tym opinią biegłej z zakresu szacowania wartości roślin sadowniczych na plantacjach towarowych oraz upraw ogrodnich; biegła ustaliła wartość tychże nasadzeń na kwotę 3.201.050 zł.
- art. 233 § 1 i 2 i art. 328 § 2 KPC - poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegające na pełnym pominięciu dowodu z zeznań świadków i wyjaśnień stron dla ustalenia faktu poczynienia przez powódkę nakładów na sporny grunt, tj, kosztów nowych nasadzeń oraz faktu, iż, pozwana parafia wiedziała o dokonaniu tychże nasadzeń, a w konsekwencji błędnym przyjęciu, zarówno na etapie subsumcji, jak i wyrokowania, że powódka nie wykazała, że dokonała nowych nasadzeń oraz że nasadzenia te zostały poczynione na nieruchomości pozwanej (...);
- art. 233 § 1 KPC - poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnego materiału, tj. opinii biegłej (...), które to opinie wskazują precyzyjnie koszty, jakie poniosła powódka w związku z realizacją nakładów na grunt pozwanej(...), a tym samym w związku z brakiem rozliczenia tychże kosztów przez pozwaną, wykazania okoliczności ulepszenia nieruchomości poprzez nowe nasadzenia; oraz poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego, w tym dokumentacji dotyczącej składanych przez powódkę wniosków o dopłaty w ramach prowadzonej działalności, zeznań świadków oraz przesłuchania stron, wniosków z niego nie wynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, że powódka nie wykazała dokonania nasadzeń na nieruchomości pozwanej parafii, chociaż z ww. dokumentacji oraz zeznań świadków jasno wynika, że takie nasadzenia dokonano za wiedzą i zgodą pozwanej, co potwierdza choćby ustalenie sądu I instancji o wspólnym gospodarowaniu sadami, ponoszeniu przez powódkę kosztów nasadzeń oraz użytkowaniu przez spółkę dzierżawionych przez pozwaną M. A. gruntów (...);
- art. 233 § 1 w zw. z art. 227 kpc - poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii (...), na okoliczność wyceny dokonanych przez powódkę nasadzeń na gruncie należącym do pozwanej wobec dowolnego uznania przez sąd i tylko z tej przyczyny, że powódka rzekomo nie spełniła obowiązków uprawniających do żądania nakładów.
- art. 328 § 2 kpc - poprzez nie wyjaśnienie przesłanek niezastosowania w danych okolicznościach faktycznych odpowiednich przepisów prawa, tj. art. 405 kc, pomimo uznania przez Sąd I instancji braku stosunku zobowiązaniowego pomiędzy wydzierżawiającym, a powodową spółką, jak i dzierżawcą a powódką;
- art. 328 § 2 KPC - poprzez brak wskazania przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn oraz podstaw oddalenia powództwa w stosunku do pozwanej M. A., która została wezwana do udziału w sprawie po stronie pozwanej; uzasadnienie sądu odnosi się do pozwanej (...), natomiast brak rozstrzygnięcia i jego uzasadnienia w stosunku do pozwanej M. A., która w imieniu spółki (...) sp. z o.o. jako prezes zarządu, prowadziła działalność na gruntach (...), dokonywała nowych nasadzeń ulepszających nieruchomość, finansowaną z kasy spółki. Jeżeli przyjąć za sądem I instancji, że czynności te wykonywała bez wiedzy i zgody pozwanej (...), to jest to równoznaczne z działalnością na szkodę powodowej spółki, implikując odpowiedzialność pozwanej w tym zakresie względem powódki.
- art. 233 § 1 kpc - poprzez uznanie, że dopuszczenie w sprawie dowodu z opinii biegłego będzie nieuzasadnione, podczas gdy ze zgromadzonego w toku postępowania materiału dowodowego, w tym ze złożonych przez powódkę dokumentów, jak i zeznań świadków wynikają okoliczności i wnioski pozwalające przyjąć, że Sąd nie rozważył wszechstronnie materiału dowodowego w sprawie;

Zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczyły naruszenia:

- art. 753 § 2 w zw. z art. 260 § 2 KC - poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, wobec niezasądzenia odpowiedniej, ustalonej przez biegłego sądowego kwoty tytułem dokonania nakładów ulepszających grunt należący do pozwanej (...), w sytuacji zaistnienia przesłanek, tj. wykazania przez powódkę dokonania nowych nasadzeń, a nadto zawiadomienia i posiadania zgody pozwanej (...) na nasadzenia.
- art. 405 kc - poprzez jego niezastosowanie w związku z faktem, że pozwana (...) nie płacąc za ulepszenia poprzez dokonanie przez powódkę nowych

nasadzeń bezpodstawnie się wzbogaciła; w sytuacji, gdy sąd I instancji uznał, że powódka nie zachowała wymaganej formy pisemnej co do umowy poddzierżawy oraz warunków wynikających z art. 753 § 2 kc nie istnieją przeszkody, aby równowartość tych nakładów uwzględnić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, skoro o ich wartość pozwana (...) bezspornie została wzbogacona;

- art. 65 § 2 kc - poprzez jego niezastosowanie w sytuacji uznania przez sąd I instancji braku ważnej umowy między powódką, a pozwana parafią (niezachowanie formy pisemnej co do rozliczenia nakładów) i nie zbadanie, jaki był zgodny zamiar stron w zakresie gospodarowania oddanymi w dzierżawę gruntami. Wykładnia przez sąd oświadczeń woli potwierdzonych zeznaniami stron winna uwzględniać, że obie strony miały świadomość, że dokonanie nowych nasadzeń powoduje ulepszenia w użytkowanym gruncie. Wszystkie podejmowane przez strony działania nakierowane były na prowadzenie przez powódkę działalności na gruncie pozwanej (...); nawet zawarcie nowej umowy w 2008r., gdzie po stronie dzierżawcy wystąpiła jedynie pozwana M. A. (w miejsce dotychczasowych współników spółki cywilnej (...)), nie zmieniła niczego w sytuacji faktycznej - prowadzenia działalności sadowniczej przez spółkę na spornym gruncie
- art. 5 KC - poprzez jego niezastosowanie - w związku z istnieniem świadomości stron co do konieczności rozliczenia dokonanych nowych nasadzeń, poprzez zachowanie pozwanej parafii w toku realizacji operacji związanych z gruntem stworzyło po stronie powódki usprawiedliwione przekonanie, że w przypadku skrócenia umownego 5 - letniego terminu na prowadzenie działalności na gruncie pozwanej (...) spowoduje konieczność rozliczenia nakładów i że pozwana parafia spełni świadczenie, które powódce się należy. Późniejsze postępowanie pozwanej parafii należy zatem uznać za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż nikomu nie wolno postępować sprzecznie z własnymi oświadczeniami i prawnie relewantnymi oznakami woli.

Wskazując na te zarzuty powódka domagała się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa oraz orzeczenia o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Z formalnej konstrukcji wyroku można by wnosić, że przedmiotem rozstrzygnięcia było objęte również żądanie skierowane w stosunku do pozwanej M. A., gdyż w rubrum zaskarżonego wyroku została wymieniona jako pozwana. Z rozstrzygnięcia, którego treść wykladać należy przy uwzględnieniu sporządzonego uzasadnienia, wynika, że to rozstrzygnięcie nie dotyczyło jednak tej pozwanej. Brak bowiem najmniejszej chociażby wzmianki o przyczynach oddalenia powództwa w stosunku do pozwanej M. S. - A., z czego wnosić można, że Sąd Okręgowy w ogóle o żądaniu w stosunku do niej skierowanym nie orzekał. Skoro tak jest nie rozpoznał w tym zakresie istoty sprawy, co uzasadnia uchylenie w tej części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w tym zakresie Sądowi Okręgowemu.

Nierozpoznanie istoty sprawy jest bowiem nie orzeczenie o żądaniach pozwu zgłoszonych w stosunku do pozwanego lub któregoś z kilku pozwanych, jak w tym wypadku. Dlatego na podstawie art. 386 § 4 kpc, z uwagi na nierozpoznanie w stosunku do pozwanej M. A. istoty sprawy, Sąd Apelacyjny zaskarżony wyrok uchylił i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w (...).

Co się zaś tyczy apelacji skierowanej w stosunku do rozstrzygnięcia o żądaniach pozwu w odniesieniu do drugiego z pozwanych, tj. (...) w D., nie zasługiwała ona na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy przypomnieć, że powódka domagała się zapłaty z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomości pozwanej twierdząc, że dokonała ich jako poddzierżawca z umowy dzierżawy, którą z pozwaną zawarła druga pozwana M. A. w 2008r. Cała konstrukcja pozwu i jego żądań była na tym twierdzeniu oparta i konsekwentnie w toku procesu powódka utrzymywała, że poddzierżawiała nieruchomość pozwanej (...), na której był urządzony sad owocowy i w tym sadzie dokonywała nakładów w postaci nasadzeń drzew i krzewów owocowych.

Twierdziła również, że jest następcą prawnym spółki cywilnej (...), a ta spółka była wcześniej współdzierżawcą wspomnianego sadu wespół z pozwaną M. A. i czyniła w nim nakłady, których zwrotu powódka - jej następcą prawny - się domaga.

Wokół tych twierdzeń koncentrowało się prowadzone przed Sądem Okręgowym postępowanie dowodowe i te twierdzenia powódki były przedmiotem oceny prowadzącej

ostatecznie do oddalenia jej powództwa.

W apelacji powódka w dalszym ciągu utrzymuje, że ów stosunek poddzierżawy łączył ją z M. A. w odniesieniu do nieruchomości pozwanej (...) zarzucając Sądowi Okręgowemu wadliwe ustalenia w tym zakresie.

Wbrew twierdzeniom apelacji to ustalenie jest poprawne z następujących powodów. Powódka nie przedstawiła umowy, z której by wynikało, że dzierżawca gruntów pozwanej zawarł z nią umowę ich poddzierżawy. Co więcej, to pozwana M. A. wykazała, iż w latach 2010 i 2011 zawarła szereg umów poddzierżawy z osobami fizycznymi dotyczących sadu dzierżawionego od pozwanej (...). I tak w dniu 18 i 26 lipca 2010 r. zawarła z D. K. taką umowę dotyczącą ok 24 ha sadu (karta 259-262), w dniu 3 stycznia 2011 r. zawarła z T. K. taką umowę dotyczącą ok 31 ha sadu (karta 263 - 264), w dniu 18 lipca 2010 r. zawarła z W. K. taką umowę dotyczącą 7 ha sadu (karta 265-266) i w dniu 18 lipca 2010 r. zawarła z M. S. (2) taką umowę dotyczącą 4 ha sadu (karta 267 - 168). O ich rozwiązaniu powiadomiła zainteresowanych pismami z 10 kwietnia 2012r. z uwagi na rozwiązanie z nią umowy dzierżawy przez pozwaną Parafię (pisma z kart 269-272).

Jak z powyższego widać, powódka nie tylko nie zaferowała dowodu wskazującego na zawarcie deklarowanej przez nią umowy poddzierżawy spornej nieruchomości, to takie umowy faktycznie pozwana M. A. zawierała na piśmie z osobami fizycznymi, a więc podmiotami odrębnymi od spółki z o.o. (...). Trafne jest zatem ustalenie zaskarżonego wyroku, że powodowa spółka nie była poddzierżawcą gruntów pozwanej (...) bo takiej umowy poddzierżawy z dzierżawcą nie zawierała.

Co więcej, istotne z punktu widzenia ewentualnej odpowiedzialności pozwanej (...), jako właściciela spornej nieruchomości oddanej w dzierżawę M. S. -A., jest to, że w umowie dzierżawy z 6 lutego 2008r. (karta 65-69) jej strony wprowadziły kilka istotnych postanowień, mających znaczenie dla oceny zakresu odpowiedzialności pozwanej z tytułu zawartej umowy i zakresu uprawnień dzierżawcy a także skuteczności podejmowanych względem przedmiotu dzierżawy czynności faktycznych i prawnych.

Istotnym postanowieniem umowy dzierżawy jest zapis § 21 o konieczności zachowania pisemnej formy dla zmian postanowień umowy z zastrzeżeniem skutku nieważności tych z nich, które tej formy nie zachowują. Dlatego wszelkie odstępstwa od pierwotnej treści umowy i wszelkie zmiany jej postanowień wymagały dla swej ważności zachowania formy pisemnej (art. 74 § 1 kc). Powódka nie twierdziła, ani nie udowodniła tego by umowa dzierżawy z 2008r. ulegała zmianie, a tym bardziej przy zachowaniu wspomnianego wymogu co do pisemnej formy zmiany. Wobec tego wykluczyć trzeba dopuszczalność i skuteczność zawierania przez M. A. umów poddzierżawy, poza tym że powódka nie udowodniła aby taką umowę z M. S. - A. zawierała, gdyż umowa dzierżawy w (...) ograniczała podmiotowo prawo dzierżawcy oddania przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę. Wynika bowiem z niego, że dzierżawca mógł poddzierżawić przedmiot dzierżawy (wyraził na to zgodę wydzierżawiający) osobom trzecim z tym tylko, że tę osobę

trzecią strony wskazały w treści (...). Był nim Pan J. K.. Zatem nie mająca formy pisemnej zmiana umowy dzierżawy polegająca na akceptowaniu poddzierżawiania sadu innym osobom, była nieskuteczna bo z mocy postanowienia (...) umowy nieważna.

W tej sytuacji, nawet gdyby powódka zdołała wykazać, czego jednak nie uczyniła, że taką umowę z pozwaną S. - A. zawarła, umowa byłaby nieważna i powódka nie nabyłaby statusu poddzierżawcy, a więc nie weszłaby w prawa i obowiązki dzierżawcy z zawartej umowy dzierżawy.

Z punktu widzenia wydzierżawiającej pozwanej (...) istotne było to, że była związana umową dzierżawy z pozwaną M. A. i ta umowa regulowała wzajemne relacje jej stron i w konsekwencji zasady wzajemnych rozliczeń związanych również z nakładami na przedmiot dzierżawy. W(...) strony postanowiły, że nakłady inwestycyjne dzierżawca może ponosić o ile uzyska na nie zgodę wydzierżawiającego co w konsekwencji jej braku zwalniało wydzierżawiającego z obowiązku ich zwrotu.

Nie ma racji powódka twierdząc, że uzyskała zgodę pozwanej (...) na dokonanie nasadzeń mających charakter nakładów inwestycyjnych albowiem zgody, na którą się powołuje, pozwana (...) udzieliła w dniu 12 sierpnia 2011 r. nie powódce tylko pozwanej M. A. (karta 20), a zatem powódka z faktu jej istnienia nie może wyprowadzać pozytywnych dla siebie konsekwencji, pomijając to, że nie udowodniła aby po jej wydaniu dokonywała wynikających z niej nasadzeń. Co więcej pozwana M. S. - A. wyraźnie stwierdziła, że po wydaniu tej zgody żadne nasadzenia nie były dokonywane.

Strony tej umowy postanowiły również, że usuwanie drzew i krzewów wymaga zezwolenia wydzierżawiającego oraz dokonania przez dzierżawcę nowych nasadzeń uzupełniających istniejący stan (...) Pozostaje z nim w zgodzie stanowisko pozwanej (...), niekwestionowane przez pozwaną M. A., że o ile nasadzenia miały miejsce wynikały z konieczności utrzymania zdolności sadu do produkcji towarowej i były obowiązkiem dzierżawcy.

Strona powodowa usiłowała również wykazać, że jako następcą prawnym spółki cywilnej

(...), która, jak twierdziła, dokonywała nasadzeń, jest uprawniona do żądania ich zwrotu. Pomija jednak istotną okoliczność (pozostawiając na uboczu kwestię niewykazania iż nasadzeń rodzących obowiązek rozliczenia przez wydzierżawiającego dokonywano), że nie udowodniła również aby spółka cywilna (...) była kiedykolwiek dzierżawcą spornej nieruchomości, a ten fakt zdaje się powódka uznawać za istotny dla konstruowania związku pomiędzy nasadzeniami, o których twierdzi, a jej uprawnieniem do żądania ich zwrotu.

Z umowy dzierżawy zawartej 20 kwietnia 1998r. (karta 198-201) wynika, że jej stronami biorącymi w dzierżawę od (...) sporną nieruchomość byli M. A., E. M. i A. D.. Brak jakiejkolwiek informacji aby w tej umowie występowali jako współnicy spółki cywilnej (...) co uniemożliwia przyjęcie twierdzenia powódki, aby to spółka cywilna (...), poprzednik prawny powódki, była współdzierżawcą spornej nieruchomości. Co więcej, jeżeli w ogóle dokonywano na tej nieruchomości nakładów rodzących obowiązek rozliczenia ze strony wydzierżawiającego, nie ma dowodu aby czyniła je spółka cywilna (...) (poprzednik prawny powódki), która stroną poprzedniej umowy dzierżawy nie była.

Nie jest przypadkowe występowanie w tej umowie E. M. i A. D. nie jako współników spółki cywilnej tylko w charakterze osób fizycznych nie powiązanych umową spółki cywilnej na potrzeby zawierania tej umowy. Nie wiadomo, jakie względy zdecydowały o nadaniu umowie takiego charakteru. Być może uprawnień i obowiązków związanych z tą dzierżawą nie zamierzali wprowadzić do prowadzonej działalności w ramach spółki cywilnej (...). To, że taka konstrukcja umowy była ich świadomym wyborem potwierdza inne ukształtowanie umowy dzierżawy zawieranej kilka lat wcześniej i dotyczącej sadu sąsiadującego z sadem pozwanej (...). W dniu 13 maja 1994r. E. M. i A. D. jako współnicy (...) zawarli bowiem taką umowę z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa (karta 249-257). Określili w niej jednoznacznie swoją podmiotowość prawną, inaczej niż to uczynili w umowie z 1998r.

Sąd, pomijając kwestie dowodowe wcześniej podnoszone, nie można przyjąć aby istniało bezpośrednie i oczywiste następstwo powódki w zakresie ewentualnych roszczeń spółki cywilnej (...), bo tych nie uwiarygadnia zawarcie umowy z 1998r.



W okolicznościach tej sprawy trudno o jednoznaczne ustalenie, jaką rolę w gospodarowaniu na gruntach pozwanej (...) odgrywała powódka i jej poprzednik prawny spółka cywilna (...). Brak owej jednoznaczności wynika z rozbieżnych i częstokroć sprzecznych ze sobą dowodów, które z jednej strony wykluczają przyjęcie aby powódka była poddierzawcą gruntu, a z drugiej natomiast zdają się wskazywać, że była jednak powiązana z gospodarowaniem na gruntach pozwanej (...), o czym przesądzają chociażby porozumienia w zakresie dotyczącym obowiązku podatkowego od przedmiotu dzierżawy, pobierania dopłat unijnych, twierdzenia pozwanej S. - A., że dochody z gospodarowania w parafialnym sadzie trafiały do kasy spółki, itp. Z drugiej zaś strony istnieją formalnie zawarte umowy poddierzżawy z osobami fizycznymi w roku 2010 i 2011, dotyczące spornej nieruchomości, chociaż nieskuteczne względem pozwanej (...).

Z całokształtu tych dowodów wynika obraz niejasnych powiązań pomiędzy M. A. i powodową spółką, a wcześniej jej poprzednikiem prawnym spółką cywilną (...) oraz osobami fizycznymi, z którymi zawierała umowy poddierzżawy. Jednoznaczną ich ocenę utrudnia to, że na potrzeby uzyskiwania różnych świadczeń (np. dopłaty unijne) dzierżawca składał oświadczenia niezgodne z treścią umowy dzierżawy sugerujące, że to powodowa spółka jest dzierżawcą sadu.

Jednakże z punktu widzenia uprawnień i obowiązków wydzierżawiającego, takie zachowania dzierżawcy i innych podmiotów z nim powiązanych są obojętne i nie mogą decydować o przyjęciu jego odpowiedzialności, pomijając wcześniej wykluczające ją okoliczności.

Obowiązek sądu poszukiwania podstaw prawnomaterialnego uzasadnienia dla nawiązujących się w stosunkach cywilnych relacji występujących w nich podmiotów, jeżeli mają one uzasadniać zgłoszone w procesie żądania, determinował ustalenia w kierunku próby oceny, czy faktycznie umowa dzierżawy zawarta w 2008r. miała inny niż w niej wyrażony charakter, a więc czy nie była to może czynność pozorna dla ukrycia innej czynności.

Chociaż strony procesu tego nie twierdziły to jednak brak zgodnych stanowisk odnośnie charakteru współwystępowania w procesie gospodarowania na spornej nieruchomości wielu podmiotów mógł stwarzać wrażenie, że rzeczywiste zamiary stron umowy dzierżawy co do ukształtowania jej podmiotowego zakresu były inne od wyrażonych w umowie.

Brak jest jednak dowodów aby taką konstrukcję przyjąć zważywszy jednoznaczne zeznania zawierającego umowę (...) pozwanej (...) i drugiej strony umowy M. A. o powodach takiego ukształtowania jej treści.

Dlatego można z dużym prawdopodobieństwem założyć, że istniały pomiędzy M. S. - A. i obiema spółkami, a wcześniej również E. M. i A. D. porozumienia co do powadzenia wspólnego przedsięwzięcia na dzierżawionym od (...) gruncie.

Jego istnienie, bez względu na jego treść, nie legitymizuje jednak powódki do żądania rozliczenia się z nakładów na przedmiot dzierżawy, gdyż powódki nie łączył żaden stosunek prawny z wydzierżawiającym usprawiedliwiający żądanie.

Kwestia ewentualnych rozliczeń z tytułu partycypowania w kosztach związanych z prowadzeniem wspólnego przedsięwzięcia jest wewnętrzną sprawą współpracujących podmiotów i w żadnej mierze nie obciąża pozwanej (...). Dla niej kontrahentem była pozwana S. - A., która byłaby ewentualnie uprawniona do żądania rozliczeń związanych z wykonywaną umową.

Podkreślając raz jeszcze, istnienie porozumienia o wspólnym gospodarowaniu pomiędzy M. A. i powódką oraz jej poprzednikiem prawnym, na gruncie oddanym jej w dzierżawę przez pozwaną (...), o którego istnieniu można przypuszczać, chociaż powódka tego nie potwierdzała uzasadniając swoje żądania istnieniem stosunku poddierzżawy, nie legitymizowało powódki w relacjach z pozwaną (...)i nie usprawiedliwiała żądania dokonania rozliczeń. Owo porozumienie o wspólnym gospodarowaniu na gruntach pozwanej wiązało jedynie jego strony, a konsekwencją jego istnienia było prowadzenie działalności sadowniczej na gruntach pozwanej (...) w granicach i na zasadach zakreślonych w umowie dzierżawy z 2008r. To ta umowa i tylko pomiędzy jej stronami, usprawiedliwiała ewentualne rozliczenia. Prowadzenie zaś przez powódkę wspólnego przedsięwzięcia na oddanym w dzierżawę jego uczestnikowi

gruncie nie prowadziło do powstania samodzielnej legitymacji powódki do rozliczeń będących następstwem działań podejmowanych w jego ramach. Posiadanie bowiem przez uczestników porozumienia gruntów oddanych w dzierżawę M. A. odbywało się w granicach i z obowiązkiem respektowania uprawnień dzierżawcy, a więc M. S. - A..

Dlatego powódka nie nabyła samodzielnego uprawnienia do żądania rozliczenia nakładów bo te, o ile miały miejsce i zostały dokonane w warunkach powodujących obowiązek rozliczenia, mogły być rozliczone w ramach zawartej umowy dzierżawy i na przyjętych w niej zasadach a także w sposób wynikający z przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunek dzierżawy.

Odnosząc się do pozostałych podniesionych w apelacji zarzutów trzeba wyjaśnić, że nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia wykazanie wysokości poniesionych kosztów związanych z dokonywanymi nasadzeniami a to dlatego, że powódka nie ma uprawnienia aby móc domagać się ich rozliczenia. W tym kontekście oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego było poprawne a poza tym powódka utraciła prawo podnoszenia tego zarzuty, gdyż w obliczu oddalenia jej wniosku dowodowego pozostała bierna i nie zwróciła sądowi uwagi w trybie art. 162 kpc.

Niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 5 kc albowiem ten przepis nie może stanowić samodzielnej podstawy uwzględnienia powództwa gdy nie można jej poszukiwać na gruncie innych przepisów prawa materialnego. Co najwyżej można uznać, stosując go, że albo żądanie zgłoszone w pozwie albo zarzut tamujący podniesiony przez stronę przeciwną nie mogą być uwzględnione, gdyż sprzeciwiają się temu w konkretnych warunkach zasady współzycia społecznego.

Nie ma również podstaw aby rozważać żądanie powódki na gruncie art. 405 kc, jak tego oczekuje, wskazując po raz pierwszy w apelacji na tę podstawę prawną jako mogącą usprawiedliwić jej roszczenie. Skoro zakaz przewidziany w art. 698 § 1 kc odnosi się do wszelkich czynności prawnych, których skutkiem jest przejście praw do używania przedmiotu dzierżawy i pobierania pożytków przez osoby trzecie (tak A. Lichorowicz w: System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań - część szczegółowa, Tom 8, C.H. Beck Warszawa 2004, str. 187) powódka nie mogła nabyć skutecznego uprawnienia z umowy dzierżawy zawartej przez M. S. - A., pomijając wcześniej podniesione argumenty. Dlatego wszelkie rozliczenia z tytułu łączącej strony umowy dzierżawy mogły być dokonywane tylko pomiędzy nimi, a powódka, jak wcześniej wyjaśniono, nie nabyła prawa do ich rozliczenia.

Do rozliczeń związanych z czynnościami podejmowanymi w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy mają zastosowanie - przez odpowiednie stosowanie - przepisy o najmie, a więc art. 676 kc, a poza tym przede wszystkim postanowienia umowy dzierżawy.

Istnienie podstawy prawnej dokonania tych rozliczeń wyłącza możliwość oparcia żądania na treści art. 405 kc usprawiedliwiającego zwrot uzyskanych korzyści tylko wtedy, gdy ich uzyskanie nastąpiło bez podstawy prawnej. Trudno zaś mówić o braku tej podstawy, gdy art. 676 kc reguluje zasady rozliczeń i tym samym wyłącza możliwość traktowania ewentualnych nakładów nie podlegających rozliczeniu jako nabytych bez podstawy prawnej (por. A. Lichorowicz, op. cit., str. 198).

Podobny pogląd wypowiedział Sąd Najwyższy w wyroku z 7 maja 2009r. w sprawie IVCSK 523/08 (OSNC-ZD 2010/1/12) przyjmując, że gdy wierzycielowi w danym przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przysługuje roszczenie oparte na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, może on dochodzić tylko tego roszczenia. Dopuszczenie wówczas możliwości dochodzenia także roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia) podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę. Jednocześnie wskazał Sąd Najwyższy na niemożność konstruowania w ogóle roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia) wewnątrz stosunków zobowiązaniowych (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68, OSNC 1969, nr 12, poz. 224, uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 27 listopada 1985 r., III CZP 65/85, LEX nr 8738, i z dnia 27 kwietnia 1995 r., III CZP 46/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 114, oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 18 lipca 1997 r., II CKN 289/97, Lex Polonica nr 1611647, z dnia 12 marca 1998 r., I CKN 522/97, OSNC 1998, nr 11, poz. 176, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 786/00,

LEX nr 54363, z dnia 31 stycznia 2003 r., IV CKN 1716/00, LEX nr 78283, z dnia 24 lutego 2005 r., III CK 454/04, LEX 197625, z dnia 6 lipca 2006 r., III CSK 66/05, LEX nr 196956, z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 221/06, LEX nr 369185, i z dnia 14 marca 2008 r., IV CSK 460/07, LEX nr 453070).

Wypada również odnieść się do argumentacji prawnej zaskarżonego wyroku, a w szczególności oparcia rozstrzygnięcia na przepisach kodeksu cywilnego o użytkowaniu (art. 252 i n. kc). Stosując je pominął Sąd Okręgowy, że kodeksowe użytkowanie jest ograniczonym prawem rzeczowym, a nie sytuacją faktyczną polegającą na korzystaniu z czyjejś rzeczy lub prawa. Dla swego istnienia wymaga więc ustanowienia w sposób przewidziany w art. 245 § 1 kc co w realiach tej sprawy nie miało miejsca. Zatem oparcie rozstrzygnięcia na przepisach kodeksu cywilnego o użytkowaniu było wadliwe, co nie zmienia faktu, że ostatecznie oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej (...) odpowiada prawu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny z mocy art. 385 kpc w tej części (co do pozwanej (...)D.) apelację oddalił i na podstawie art. 98 kpc orzekł o należnych tej pozwanej kosztach postępowania apelacyjnego.