



Sygn. akt II CK 294/04

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Anna Jasińska

w sprawie z powództwa Z.U.

przeciwko "S."- Spółdzielni Spożywców

o zapłatę 200.000 zł,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 17 grudnia 2004 r.,

kasacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 24 października 2003 r., sygn. akt [...],

oddala kasację.

Uzasadnienie

Powód Z.U. wystąpił o zasądzenie od pozwanej „S.” Spółdzielni Spożyców kwoty 200 000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości położoną w Z. przy ul. Z. 19/21. W toku procesu ograniczył żądanie o kwotę 38 400 zł stanowiącą równowartość komory wędzarniczej, którą zabrał z zajmowanej uprzednio nieruchomości. Pozwana „S.” nie uznała powództwa i wносиła o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 14 marca 2003 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej „S.” na rzecz powoda kwotę 42 700 zł, umorzył postępowanie w zakresie kwoty 38 400 zł oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania. Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

Powód do 1991 roku był pracownikiem pozwanej Spółdzielni. W dniu 16 listopada 1991 roku strony zawarły umowę dzierżawy masarni, ustalając czynsz w wysokości 4 000 zł. W § 4 umowy zawarto postanowienie, że w razie ulepszenia przedmiotu dzierżawy, wdzierżawiającemu będzie przysługiwało prawo ich zatrzymania za zapłatą kwoty odpowiadającej ich wartości, albo może żądać, aby dzierżawca je usunął i przywrócił lokal do stanu poprzedniego .

Powód po zawarciu umowy zwrócił się do pozwanej o wyrażenie zgody na wybudowanie ubojni. Ówczesny prezes pozwanej Spółdzielni wyraził zgodę, ale bez partycypowania w kosztach jej wybudowania. Ostatecznie powód wybudował ubojnię, budynek gospodarczy, studnię głębinową i utwardził plac. W trakcie trwania umowy powód zwracał się kilkakrotnie do pozwanej o zmniejszenie czynszu dzierżawczego lub nie podwyższania go z powodu trudnej sytuacji finansowej i prośby te były uwzględnione. Zwracał się także o zwrot kosztów wymiany drzwi i naprawy sufitu. Prace te były częściowo refinansowane przez pozwaną. W dniu 27 lutego 1996 roku strony zawarły nową umowę najmu, w której jako przedmiot najmu wskazano również obiekty wybudowane przez najemcę, tj. ubojnię, studnię głębinową, budynek gospodarczy i agregat wędzarniczy „Atmos”.

W § 4 nowej umowy ustalono, że w przypadku jej rozwiązania wynajmujący, czyli pozwana Spółdzielnia zastrzega sobie prawo zatrzymania ulepszeń za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu przedmiotu najmu lub najemca może je zagospodarować według własnych potrzeb. Natomiast po zakończeniu umowy najemca jest zobowiązany zwrócić obiekt wraz z urządzeniami w stanie nie pogorszonym.

W związku z kolejnym podwyższeniem czynszu za wynajmowany obiekt, powód w styczniu 2001 roku wypowiedział umowę ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2001 roku. W tym też czasie chciał się rozliczyć z pozwanym w kwestii poniesionych przez niego nakładów. Początkowo wzywał Spółdzielnię, aby powołała komisję, która by nakłady rozliczyła, a gdy taka komisja nie została powołana, sam powołał biegłego, który wyliczył nakłady metodą odtworzeniową na kwotę 200 000 zł. Takiej kwoty powód zażądał od pozwanego. Pozwana Spółdzielnia początkowo żądała przedstawienia przez powoda dokumentacji na dokonane nakłady, ale ostatecznie stwierdziła, że nie jest zainteresowana ich przejęciem i wezwała powoda do natychmiastowego opuszczenia wynajmowanych obiektów.

Powód nie opuszczał przedmiotu najmu pomimo upływu terminu wypowiedzenia, ponieważ chciał otrzymać zwrot pieniędzy za poniesione nakłady, ostatecznie jednak powód w dniu 12 listopada 2001 roku opuścił wynajmowane pomieszczenia i przekazał masarnię pozwanej. Stan masarni nie pozwalał na przetwarzanie w niej mięsa, mogła być wykorzystywana jedynie ubojnia. Ubojnia i masarnia są ze sobą powiązane. Posiadają wspólne media i łączą się korytarzem. Stan obu budynków nie jest dobry. Nie jest możliwe wykorzystywanie ubojni bez masarni. Jak ustalił Sąd Okręgowy, wartość rynkowa naniesień dokonanych przez powoda, wynosi 42 470 zł. Powód odłączył od naniesień agregat wędzarniczy „Atmos”. Obecnie ubojnia nie jest użytkowana zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Pozwana nie korzysta z budynku ubojni. Budynek masarni jest wynajmowany, a najemca prowadzi w nim hurtownię.

Na podstawie dokonanych ustaleń Sąd Okręgowy uznał że strony łączyła umowa najmu, która oprócz obiektu masarni obejmowała także nakłady dokonane

przez powoda w postaci ubojni, studni głębinowej i budynku gospodarczego. Obiekty te włączone zostały do przedmiotu najmu na podstawie umowy z 1996 roku .

Spór sprowadził się - w ocenie Sądu I instancji - do sposobu rozumienia zapisu § 4 ust 3 umowy. Zawarte w nim sformułowania są niejasne i każda ze stron wywodziła z nich dogodne dla siebie skutki. Jednak sformułowanie, że najemca może zagospodarować nakłady według własnych potrzeb należy oceniać z uwzględnieniem okoliczności niniejszej sprawy. Powód mógł zagospodarować jedynie rzecz nie związaną trwale z gruntem i dlatego zabrał agregat wędzarniczy i inne maszyny. Brak jest natomiast możliwości odłączenia budynków ubojni czy budynku gospodarczego, które są trwale związane z gruntem. Nie można pod pojęciem „zagospodarowanie” rozumieć ich zburzenia, bo wtedy byłoby to żądanie przywrócenia do stanu poprzedniego czego strony w umowie nie przewidziały. Poza tym pozwana de facto z nakładów tych korzystała i z tego tytułu czerpała korzyści, co jest dodatkowym argumentem, że poprzez fakty dokonane wyraziła wolę ich zatrzymania.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, że powód może od niej wynająć grunt, pod wybudowanymi obiektami i wykorzystywać budynki we własnym zakresie. Jest to stan prawny niepewny, nie ma możliwości odrębnego dojazdu, a przede wszystkim nie jest możliwe korzystanie z ubojni bez budynku masarni, z uwagi na ich technologiczne powiązanie. Zdaniem Sądu, nie można także zgodzić się z pozwaną, że budynki wybudowane przez powoda stanowią jedynie dla niej obciążenie a nie przynoszą jej żadnych korzyści, czy nie będą takich korzyści przynosić w przyszłości. Przeczą temu zeznania najemcy, któremu obiekty te pozwana wynajęła oraz opinia biegłego.

Podobnie niesłuszny jest, w ocenie Sądu pogląd pozwanej, że nie jest ona właścicielem budynków wybudowanych przez powoda, ponieważ nie umieściła ich jako nanieśień w protokole uzgodnień, w oparciu o który ustanowiono na jej rzecz użytkowanie wieczyste gruntu. Zasadą wynikającą z ogólnych przepisów kodeksu cywilnego jest, że właściciel gruntu oraz użytkownik wieczysty jest z mocy prawa, także właścicielem budynków trwale z nim związanych (art. 48 k.c. i art. 235 § 1

k.c.). Stąd też Sąd Okręgowy uznał, kierując się treścią art. 65 § 2 k.c., że wolą stron było odmienne uregulowanie stosunków niż to wynika z art. 676 k.c. i poprzez wyłączenie możliwości żądania przywrócenia do stanu poprzedniego należy przyjąć, iż nakłady mają pozostać przy przedmiocie najmu, a w braku faktycznej możliwości ich zagospodarowania przez powoda, pozwana ma powodowi obowiązek za nie zapłacić.

Uznając powództwo za uzasadnione, co do zasady Sąd uznał, iż jest ono niezasadne co do wysokości. Wartość poczynionych nakładów może być tylko wartością rynkową a nie wartością rzeczywiście poniesioną. Ustalając wartość rynkową naniesień, Sąd podzielił w całości stanowisko biegłego, który zarówno w opinii pisemnej i zawartym do niej aneksie jak i w uzupełniającej opinii ustnej, w przekonujący sposób uzasadnił swoje stanowisko i na podstawie art. 471 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 42 470 zł.

Apelację od wyroku w części zasądzającej kwotę 42 470 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2001 r. jak również w części dotyczącej kosztów postępowania, złożyła strona pozwana. Zarzuciła ona naruszenie prawa procesowego art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczność ustaleń Sądu ze stanem faktycznym oraz naruszenia art. 100 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. Ponadto skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego art. 676 k.c. i art. 235 § 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Apelacyjny uznał apelację za nieuzasadnioną. Podkreślił, że prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, iż powód wywodzi swoje roszczenie z umowy najmu łączącej strony, zawartej w dniu 27 lutego 1996 roku oraz przepisów kodeksu cywilnego regulujących ten rodzaj umowy. Niezasadnie natomiast wskazał, że podstawą rozstrzygnięcia jest art. 471 k.c. Przepis art. 471 k.c. określa zasady odpowiedzialności kontraktowej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy. Powód nie dochodzi jednak odszkodowania z tytułu niewykonania czy nienależytego wykonania umowy najmu ale zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu i wydanych pozwanej Spółdzielni wraz z tym przedmiotem najmu. Podstawą zatem zasądzenia kwoty 42 470 zł winien być § 4 łączącej strony umowy

najmu w związku z art. 676 k.c. Mimo niewłaściwie wskazanej podstawy rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny uznał, że wyrok jest prawidłowy i znajduje uzasadnienie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

Jako niezasadny Sąd Apelacyjny uznał zarzut apelacji przekroczenia przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie. Co do kwestionowanej oceny opinii biegłego, to zdaniem Sądu Apelacyjnego, pozwana nie wykazała, że miało to wpływ na treść rozstrzygnięcia. Natomiast w zakresie oceny zapisu § 4 ust. 3, łączącej strony umowy najmu, Sąd Apelacyjny uznał, że sposób jego interpretacji przyjęty przez Sąd Okręgowy uwzględnia zarówno wykładnię literalną tego paragrafu jak i okoliczności faktyczne związane z zawarciem umowy i czynionymi nakładami.

W umowie z 27 lutego 1996 r. wskazano, że w przypadku rozwiązania umowy wynajmujący zastrzega sobie prawo zatrzymania ulepszeń za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości lub najemca może je zagospodarować według własnych potrzeb. Umowa ta nie przewiduje przywrócenia obiektu do stanu poprzedniego, a tylko zagospodarowanie nakładów przez najemcę według własnych potrzeb. Zasadnie zatem Sąd I instancji uznał, że strony wyłączyły możliwość przywrócenia obiektu do stanu poprzedniego tzn. wyburzenia dobudowanych obiektów, zabrania ich czy innego zadysponowania nim. Niewątpliwie powód mógł zabrać rzeczy nietrwale związane z gruntem, czyli agregat wędzarniczy i inne maszyny, co też uczynił. Nie mógł odłączyć od gruntu budynków ubojni czy gospodarczego na trwałe z gruntem związanych. Z opinii biegłego jak i wizji lokalnej Sądu wynika również brak możliwości zagospodarowania tych obiektów przez powoda we własnym zakresie. Wobec tego należy uznać, że pozwana Spółdzielnia mogła zatrzymać nakłady za zapłatą odpowiedniej sumy lub powodowy najemca mógł je zagospodarować we własnym zakresie. Stronom pozostawiono prawo wyboru w przedmiocie nakładów czyli, że każda z nich miała prawo wyboru co z nimi zrobi.

Uzasadnia takie rozstrzygnięcie dodatkowo okoliczność, że pozwana nie kwestionowała faktu dokonania ulepszeń i poniesienia nakładów, które szczegółowo wymienione zostały w umowie z 27 lutego 1996 roku ze wskazaniem,

że ... „pozostają przy przedmiocie najmu”... Ponadto z wizji lokalnej Sądu wynika również brak możliwości zagospodarowania tych obiektów przez powoda we własnym zakresie, wobec połączenia ze sobą budynku masarni i ubojni, a także braku możliwości samodzielnego korzystania z jednej części działki i wykonania odrębnego przejazdu .

Z porównania zatem zapisów obu umów oraz użytego w § 4 ust 3 umowy spójnika „lub”, który zgodnie z zasadami gramatyki stanowi alternatywę czyli możliwość wyboru między dwoma różnymi sytuacjami, wydzierżawiający - pozwana Spółdzielnia mogła zatrzymać nakłady za zapłatą odpowiedniej sumy lub najemca - powód mógł je zagospodarować we własnym zakresie. Stronom pozostawiono prawo wyboru w przedmiocie nakładów czyli, że każda z nich miała prawo wyboru co zrobi z nakładami.

Strony nie przewidziały jednak w umowie sytuacji kiedy żadna z nich nie będzie chciała, czy nie będzie mogła zachować się zgodnie z zapisem § 4 ust 3 umowy. Powód bowiem nie może zabrać nakładów w postaci ubojni budynku gospodarczego, studni i utwardzenia placu, gdyż byłoby to przywróceniem do stanu poprzedniego co strony wyłączyły, ani też korzystać z nich we własnym zakresie, a pozwana nie chce za nie zapłacić oceniając, iż są one jej niepotrzebne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zasadnie w świetle powyższego Sąd I instancji uznał, że zapis § 4 ust 3, umowy wyłączył ogólną zasadę określoną w art. 676 k.c. dającą możliwość wynajmującemu żądania przywrócenia do stanu poprzedniego. Zasadnie także uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy kiedy brak jest możliwości zagospodarowania przez powoda ulepszeń we własnym zakresie z przyczyn technicznych, ulepszenia te powinny pozostać przy pozwanej Spółdzielni użytkownika wieczystym gruntu, która winna za nie zapłacić.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie znajduje również uzasadnienia zarzut naruszenia art. 235 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie. W ocenie pozwanej Spółdzielni powód wznosił budynki na gruncie Skarbu Państwa, a nie Spółdzielni. W konsekwencji wątpliwość budzi czy w przypadku naniesień dokonanych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez inny podmiot, wieczysty użytkownik jest zobowiązany do zwrotu kosztów tych naniesień.

Art. 235 § 1 k.c. przewiduje, że budynki i inne urządzenia wzniesienia na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Niespornym jest, że powód w ramach umowy łączącej go z pozwaną Spółdzielnią i po uzyskaniu odrębnej zgody, wybudował obiekt ubojni, budynek gospodarczy, studnię i utwardził teren. Naniesienia te Spółdzielnia umową najmu z 27 lutego 1996 r. włączyła do przedmiotu najmu co dowodzi, że o nich wiedziała i istnienie ich akceptowała. Brak jest w związku z tym podstaw do uznania, że powód nakłady te czynił bezprawnie. Mimo, iż fizycznie obiekty te wybudowane zostały przez powoda, ale nastąpiło to za wiedzą i zgodą użytkownika wieczystego. Stanowią one zatem, w świetle art. 235 k.c., jego własność, a nie powoda. Odrębną sprawą jest kwestia rozliczenia się z dokonanych nakładów, o które toczy się niniejszy spór, a co zostało uregulowane w łączącej strony umowie.

Za zasadny uznał natomiast Sąd Apelacyjny zarzut dotyczący kosztów postępowania i w tym zakresie zmienił zaskarżony wyrok.

W kasacji od tego wyroku strona pozwana zarzuciła naruszenie prawa procesowego oraz prawa materialnego. Naruszenia prawa procesowego polega na naruszeniu art. 233 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie znaczenia protokołu z dnia 31 sierpnia 1994 r. Naruszenie prawa materialnego sprowadza się do naruszenia art. 235 § 1 k.c. i art. 48 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty podniesione w kasacji nie zasługują na uwzględnienie. Wprawdzie, rzeczywiście Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu swojego wyroku nie wspomina o protokole uzgodnień z dnia 31 sierpnia 1994 r. pomiędzy Zarządem Miasta Z. a Spółdzielnią Spożywców „S.”, dotyczącym oddania gruntu w użytkowanie wieczyste pozwanej Spółdzielni, to jednak wbrew odmiennej opinii skarżącej, nie ma to znaczenia dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy. Poza sporem pozostaje, że

powód, na podstawie zawartej z pozwaną Spółdzielnią umowy, władał gruntem już w 1992 r. oraz to, że użytkowanie wieczyste do tego gruntu pozwana uzyskała później, bo dopiero w 1994 r.

W tej sytuacji rzeczywiście w czasie gdy powód wznosił na tym gruncie budowle i urządzenia, będące obecnie przedmiotem sporu pomiędzy nim a pozwaną, stały się one własnością Gminy Z. Również poza sporem pozostaje jednak, że w chwili gdy pozwana Spółdzielnia uzyskała prawo użytkowania wieczystego do gruntu, na którym znajdowały się między innymi budowle i urządzenia wzniesione przez powoda, stała się właścicielem tych urządzeń i budowli. Taki wniosek wynika jednoznacznie z art. 235 § 1 k.c. Przepis ten wyraźnie bowiem stanowi, że użytkownik wieczysty nabywa na własność nie tylko budynki i urządzenia, które sam wznosił, ale także te które nabył przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste.

Strona pozwana nie wykazała a nawet nie twierdzi, że budynki i urządzenia wzniesione przez powoda, na gruncie oddawanym jej w użytkowanie wieczyste nie zostały przez nią nabyte w myśl art. 235 § 1 k.c. Powołuje się tylko na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1969 r. III CRN 360/68, OSNC 1969/12/222. Orzeczenie to, które zapadło na tle zupełnie innego stanu faktycznego, nie może jednak być rozstrzygającym argumentem w niniejszej sprawie. Z art. 235 § 1 k.c. wynika bowiem jednoznacznie, że zawierając umowę użytkowania wieczystego pozwana Spółdzielnia nabyła wszystkie budynki i urządzenia znajdujące się na tym gruncie, niezależnie od tego w jaki sposób Gmina stała się ich właścicielem. W tej sytuacji roszczenie o zwrot nakładów jakie powód poniósł na wybudowanie tych budynków i urządzeń może on kierować wprost do pozwanej Spółdzielni.

W rozpoznawanej sprawie taki wniosek jest tym bardziej uzasadniony jeżeli zważyć, że roszczenie powoda związane jest z umową najmu jaka łączyła strony. To właśnie pozwana Spółdzielnia udostępniła teren powodowi i zezwoliła mu na dokonywanie na tym terenie nakładów oraz uregulowała prawo do zwrotu tych nakładów po zakończeniu najmu. Skoro zaś pozwana nie kwestionuje wykładni tej umowy w zakresie dotyczącym zwrotu owych nakładów, jakiej dokonał Sąd

Apelacyjny w zaskarżonym orzeczeniu, brak podstaw do uznania aby orzeczenie to naruszało prawo.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹² k.p.c., orzekł jak w sentencji.