



Sygn. akt V CK 405/04

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa B. S.

przeciwko Państwowemu Przedsiębiorstwu Remontów i Eksploatacji Domów "Ł." w

G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 stycznia 2006 r.,

kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 8 stycznia 2004 r.,

oddala kasację.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w G., którym oddalone zostało powództwo o zapłatę kwoty 64 600 zł z tytułu zwrotu nakładów dokonanych na dzierżawioną nieruchomość.

Rozstrzygnięcie to zostało oparte o następujące fakty. W dniu 1 lutego 1982 r. powódka kupiła od W. H., mającego z poprzednikiem prawnym pozwanego umowę dzierżawy gruntu, pawilon handlowy wybudowany wspólnie z wyżej wymienionym dzierżawcą. W 1988 r. powódka, za zgodą wydzierżawiającego oraz po uzyskaniu stosownego zezwolenia administracyjnego, rozbudowała i zmodernizowała przedmiotowy budynek. Wartość dokonanych na ten cel nakładów na dzień zwrotu nieruchomości, po uwzględnieniu zużycia w wyniku eksploatacji, wynosiła 64 600 zł. W dniu 1 grudnia 1991 r. pomiędzy powódką i poprzednikiem prawnym pozwanego, została zawarta umowa dzierżawy na okres 10 lat. Umowa ta, podobnie jak umowa poprzedniego dzierżawcy W. H., nie regulowała kwestii zwrotu nakładów. Dnia 1 grudnia 2000 r. pozwany zbył osobie trzeciej prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z pawilonem, zaznaczając w umowie sprzedaży, że budynek ten został wzniesiony ze środków własnych dzierżawcy i pozostaje w jego posiadaniu oraz potwierdzając, że nabywca wstępuje z mocy prawa w stosunek dzierżawy jako wydzierżawiający. Wraz z upływem okresu dzierżawy, powódka wydała nabywcy przedmiotową nieruchomość.

Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwany nie ma legitymacji biernej a roszczenia z tytułu zwrotu poczynionych przez powódkę nakładów na ulepszenia dzierżawionej nieruchomości, przysługują powódce przeciwko nabywcy nieruchomości, ponieważ wszedł on na zasadzie sukcesji uniwersalnej w sytuację prawną zbywcy.

Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia Sądu Okręgowego co do stanu faktycznego sprawy. Uznał jednak, że w prawie polskim brak jest zasady następstwa prawnego w zakresie zobowiązań związanych z określonym mieniem. Dla zaistnienia takiego następstwa konieczny jest bowiem przepis ustanawiający taki skutek. W związku z tym, że art. 678 § 1 k.c. nie zawiera takiej regulacji, Sąd

Apelacyjny nie podzielił poglądu prezentowanego przez Sąd pierwszej instancją co do wystąpienia sukcesji uniwersalnej w przypadku zbycia rzeczy dzierżawionej. Uznał natomiast, że żądanie pozwu mogło być zrealizowane wyłącznie w stosunku do nabywcy rzeczy dzierżawionej, jako osoby, której działania doprowadziły do zakończenia dzierżawy i przez zatrzymanie ulepszeń rzeczy wydzierżawionej - wykreowania własnego obowiązku zapłaty ich wartości w chwili zwrotu.

W kasacji powódka zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości i zarzuciła oczywiste naruszenie prawa :

1. art. 328 § 2 k.p.c. przez niedostateczną korelację cytowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego ze stanem faktycznym sprawy.
2. art. 233 § 1 k.p.c. przez nierozważenie materiału sprawy i okoliczności wskazujących na wstąpienie powódki w sposób dorozumiany w miejsce poprzedniego dzierżawcy w pierwszej umowie dzierżawy z 18 lutego 1982 r.
3. art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. przez ich stosowanie
 - a) do nabywcy nieruchomości zbytej przez pozwanego w czasie trwania umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1992 r. mimo, że powódka jako dzierżawca nie dokonała w czasie trwania tej umowy spornych nakładów, których dochodzi od pozwanego
 - b) przez stosowanie art. 678 k.c. do umowy dzierżawy wprost, a nie odpowiednio zgodnie z art. 694 k.c.
4. niezastosowanie w sprawie art. 662 § 1 k.c. i art. 663 k.c. mimo treści umowy dzierżawy z dnia 18 lutego 1982 r., jako uzasadniających roszczenie do pozwanego o zwrot nakładów.

Sąd Najwyższy uznał, że kasacja jest bezzasadna.

Powódka przez czynności konkludentne wstąpiła w 1982 r. w stosunek dzierżawy. Wstąpienie to zostało zaakceptowane przez wydzierżawiającego, o czym świadczy jego zgoda na rozbudowę pawilonu handlowego znajdującego się na nieruchomości. Tak nawiązany stosunek prawny został następnie ujęty w formalnej umowie dzierżawy zawartej w 1991 r. pomiędzy powódką a poprzednikiem prawnym pozwanego. Za chybiony należy uznać podniesiony

w kasacji zarzut niewłaściwego stosowania przez Sąd drugiej instancji art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. przez zastosowanie ich wobec nabywcy nieruchomości zbytej przez pozwanego w czasie trwania umowy dzierżawy zawartej w 1 grudnia 1991 r., podczas gdy nakłady, których zwrotu domaga się powódka, zostały poczynione przed zawarciem tej umowy. Nie można bowiem zgodzić się z twierdzeniem skarżącej, iż skoro powódka wywodzi swoje prawa z umowy zawartej dnia 1 lutego 1982 r., to nabyła ona roszczenie do pozwanego o zwrot poczynionych nakładów z dniem zakończenia tej umowy, czyli z dniem 30 grudnia 1990 r. natomiast roszczenie to stało się wymagalne z dniem zwrotu przedmiotu dzierżawy tj. 30 listopada 2001 r.

Roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wydzierżawiającego wyboru pomiędzy możliwościami przewidzianym w art. 676 k.c., a wybór ten możliwy jest dopiero w momencie zwrotu dzierżawionej nieruchomości, a nie w momencie zawarcia lub zakończenia umowy dzierżawy i to bez względu na to, czy umowę zawarto w sposób konkludentny czy też sformalizowany. Nie można się wobec tego zgodzić się z twierdzeniem, iż powódka w dniu zakończenia pierwszej umowy dzierżawy nabyła w stosunku do pozwanego roszczenie o zwrot nakładów ulepszających, które istniało dalej samodzielnie i w oderwaniu od kolejnej umowy dzierżawy. Bezspornym jest, że przez cały okres od 1982 r. do 2001 r. powódka pozostawała w posiadaniu dzierżawionej nieruchomości a jej zwrot nastąpił w dniu 20 listopada 2001 r. Dopiero od tej daty, zgodnie z dyspozycją art. 676 k.c. przysługiwało jej roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej wartości ulepszeń.

Problemem, który nasuwał wątpliwości prawne, była kwestia wobec kogo przysługuje roszczenie wynikające z art. 676 k.c., jeśli w trakcie trwania dzierżawy, nastąpiło zbycie nieruchomości na rzecz osoby trzeciej (art. 678 § 1 k.c.). Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 30 września 2005 r. sygn. akt III CZP 50/05, odpowiadając na pytanie prawne przedstawione w rozstrzyganej sprawie przez skład zwykły Sądu Najwyższego rozstrzygnął ten problem orzekając, iż dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy (OSNC 2006 r. nr 3 poz. 40). Sąd Najwyższy stwierdził, iż przy przyjęciu, że określenie

„ulepszenia” z art. 676 k.c. dotyczy nakładów dokonanych przez dzierżawcę, które w chwili zwrotu rzeczy zwiększają jej użyteczność w stosunku do stanu, w którym rzecz powinna się znajdować zgodnie z art. 674 k.c., to dopiero w momencie faktycznego zwrotu rzeczy strony są w stanie określić, czy i w jakim zakresie poczynione nakłady zwiększają użyteczność rzeczy i czy w związku z tym na wydzierżawiającym ciąży potencjalny obowiązek zwrotu ich wartości. Specyfika bowiem dokonanych przez dzierżawcę nakładów użytecznych polega na tym, iż w pierwszej kolejności przynoszą one korzyści dzierżawcy, a to, w jakim stopniu wzbogaciły one wydzierżawiającego, można określić dopiero z chwilą zwrotu rzeczy. Przedstawione rozwiązanie jest również korzystne dla dzierżawcy. Przy założeniu, że roszczenie o zwrot wartości ulepszeń przysługuje wobec nabywcy rzeczy, dzierżawca może np. dokonać potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością nabywcy.

Sąd Najwyższy przy rozpatrywaniu kasacji był związany w/w uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego (art. 398¹⁷ § 2 k.p.c.). Należało zatem uznać, że pozwany nie miał w tej sprawie legitymacji biernej, ponieważ roszczenia z tytułu poczynionych przez powódkę nakładów na ulepszenie dzierżawionej rzeczy w stosunku do niego powódce nie przysługiwały. Roszczenia te służyły jej wobec nabywcy nieruchomości i przysługiwałyby w stosunku do każdego następnego nabywcy, gdyby zbycie nieruchomości nastąpiło przed jej zwrotem, a zachodziły okoliczności przewidziane w art. 676 k.c.

Chybiony jest również zarzut kasacji dotyczący niezastosowania przez Sąd drugiej instancji art. 662 § 1 k.c., art. 623 k.c. i uznanie poniesionych nakładów za ulepszenia przedmiotu dzierżawy, podczas gdy - według oceny skarżącej - należałoby je potraktować jako nakłady na przystosowanie przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku. Zarówno treść umowy dzierżawy z dnia 18 lutego 1982 r. jak i umowy z dnia 1 grudnia 1991 r. nie pozostawiają wątpliwości, że przedmiotem każdej z umów był sam grunt i że wydzierżawiający nie wziął na siebie obowiązku wybudowania pawilonu, a jedynie wyraził zgodę na zmianę dotychczasowego przeznaczenia gruntu pod dzierżawę (art. 667 § 1 k.c.).

Jako chybiony należy też ocenić zarzut naruszania przez Sąd Apelacyjny

przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niedostateczną korelację cytowanego w uzasadnieniu orzecznictwa Sądu Najwyższego ze stanem faktycznym sprawy. Wymieniony przepis zawiera wymogi formalne dotyczące sporządzania uzasadnień wyroków sądowych. Kasacja zarzucająca w oparciu o ten przepis zaskarżonemu wyrokowi, że został wadliwie uzasadniony powinna wykazać, że przez uchybienia formalne sądu nie istnieje możliwość jednoznacznej rekonstrukcji podstaw rozstrzygnięcia (por. wyrok SN z 22 września 2000 r., sygn. akt I PKN 32/00, opubl. Wokanda 2001 r. nr 7-8 poz. 62). Wymóg ten nie został spełniony w zarzutach kasacyjnych oraz ich uzasadnieniu. W rzeczy samej uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie nasuwa wątpliwości co do przyczyn rozstrzygnięcia.

Z przedstawionych względów kasacja podlegała oddaleniu (art. 393¹² k.p.c. w brzmieniu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy - k.p.c. ... (-) (Dz.U. nr 13 z 2005 r. poz. 98).