



Sygn. akt V CSK 475/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 marca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J.S.

przeciwko Gminie Ż.

o wydanie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 9 marca 2007 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 14 czerwca 2006 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 10 stycznia 2006 r. oddalił powództwo o wydanie wniesione przez J.S. przeciwko Gminie Ż. Sąd ten ustalił, że powód w oparciu o umowę z dnia 10 października 1992 r. dzierżawił należącą do strony pozwanej nieruchomość gruntową z położoną na niej stacją paliw i zapleczem eksploatacyjnym. Na podstawie aneksu do tej umowy powód zobowiązał się do rozbudowy dzierżawionych obiektów i zainwestowania kwoty 500 000 zł. W listopadzie 1999 r. powód zakupił 3 dystrybutory, wykonał nową wiatę, rozbudował budynek handlowy, wymienił instalację CO i instalację elektryczną oraz położył kostkę brukową pod wiatę. Strona pozwana wypowiedziała umowę z uwagi na zaleganie powoda z płatnością dwóch kolejnych rat czynszu. W ocenie Sądu Okręgowego prace wykonane przez powoda w okresie obowiązywania umowy stanowiły ulepszenia przedmiotu najmu w rozumieniu art. 676 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu to do wydzierżawiającego należy wybór, czy chce zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, czy też żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Dlatego żądanie wydania ulepszeń poczynionych przez powoda nie zasługiwało na uwzględnienie i powództwo należało oddalić.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 czerwca 2006 r. oddalił apelację powoda. Sąd drugiej instancji podzielił w całości ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz jego ocenę, że żądanie pozwu dotyczyło wydania ulepszeń w rozumieniu art. 676 k.c. i nie zasługiwało na uwzględnienie z przyczyn wskazanych przez sąd pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny uznał, że jedynie kwalifikacja umowy łączącej strony była wadliwa, gdyż w rzeczywistości strony łączyła umowa najmu. Nie miało to jednak wpływu na możliwość uwzględnienia apelacji.

Skarga kasacyjna powoda została oparta o obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego powód zarzucił obrazę art. 676 k.c. i art. 659 k.c. W ramach zaś podstawy naruszenia przepisów postępowania obrazę art. 386 k.p.c. W oparciu o te zarzuty wniósł o uchylenie

zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w G. i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, ewentualnie o uchylenie wskazanych wyżej wyroków oraz orzeczenie co do istoty sprawy i uwzględnienie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji powód dokonał zmiany pierwotnego żądania pozwu i po jego ostatecznym sprecyzowaniu domagał się wyłącznie wydania wskazanych przez niego przedmiotów. Bezzasadny był zatem zarzut naruszenia art. 386 k.p.c. w wyniku rzekomego nierozpoznania żądania zapłaty za rzeczy stanowiące własność powoda.

Usprawiedliwione były natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego. Wymaga podkreślenia, że prawidłowe zastosowanie prawa materialnego jest uzależnione od dokonania prawidłowych ustaleń faktycznych, obejmujących okoliczności niezbędne dla możliwości zastosowania określonych jego przepisów. W rozstrzyganej sprawie tego rodzaju ustalenia w zakresie odnoszącym się do charakteru rzeczy, których dotyczyło żądanie wydania, nie zostały dokonane. Wskazuje na to jednoznacznie treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Mimo, że w skardze kasacyjnej brak było zarzutu dotyczącego naruszenia art. 328 k.p.c. nie sposób nie odnieść się do formy uzasadnienia tego orzeczenia. Jego treść zawierająca uzasadnienie rozstrzygnięcia o apelacji powoda jest nader lakoniczna i w żadnym razie nie odpowiada wymogom uzasadnienia wyroku określonym w art. 328 k.p.c. Zawiera ono jedynie skąpą relację przedstawiającą sam pogląd Sądu drugiej instancji co do podstawy prawnej rozstrzygnięcia, pozbawioną zupełnie motywów prezentowanej oceny. W konsekwencji nie sposób dociec, z jakich powodów Sąd Apelacyjny uznał, że rzeczy, których wydania domagał się powód stanowiły ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c., co stanowiło podstawę dla uzasadnienia stanowiska o bezzasadności powództwa. Pominęto zupełnie ocenę czy rzeczy te stały się częściami składowymi dzierżawionej nieruchomości, czy też jak twierdzi powód, były z nią połączone jedynie dla przemijającego użytku i powód nadal jest ich właścicielem. Już z tego względu nie można przyjąć, że zastosowanie art. 676 k.c. było prawidłowe. Nadto nie można zaakceptować

stanowiska, że treść art. 676 k.c. zezwala wydierżawiającemu na bezterminowe dokonywanie wyboru sposobu rozliczeń z dzierżawcą, który rzecz dzierżawioną ulepszył. Zatem nawet w przypadku istnienia podstaw dla oceny, że nakłady dokonane przez powoda doprowadziły do ulepszenia przedmiotu dzierżawy w rozumieniu art. 676 k.c., należało ocenić, czy w okolicznościach rozstrzyganej sprawy wydierżawiający nadal może dokonać wyboru co do sposobu rozliczeń z powodem. Podobnie jak ocena, że rzeczy objęte żądaniem pozwu stanowią jedynie ulepszenia nieruchomości strony pozwanej, nieumotywowane należycie jest stanowisko Sądu drugiej instancji, że strony łączyła umowa najmu, a nie dzierżawy, jak przyjął Sąd Okręgowy. Zostało ono wyrażone również bez jakiegokolwiek uzasadnienia, choć treść umowy łączącej strony stanowiła wyraźnie, że zawarły one umowę dzierżawy, a jej przedmiot i sama treść umowy określająca uprawnienia powoda, nie wykluczały zawarcia takiej właśnie umowy.

Z przyczyn wyżej wskazanych brak jest w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstaw umożliwiających dokonanie jego kontroli w zakresie niezbędnym dla potrzeb postępowania kasacyjnego, co przesądzało o zasadności skargi kasacyjnej i nakazywało jej uwzględnienie. Dlatego też zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.