



Sygn. akt II CSK 12/08

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 maja 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa M. C.

przeciwko Skarbowi Państwa - Nadleśniczemu Nadleśnictwa K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 maja 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 18 lipca 2007 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w P. – po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. C. przeciwko Skarbowi Państwa – Nadleśniczemu Nadleśnictwa K. o zapłatę kwoty 3 540 000 zł z odsetkami – wyrokiem wstępnym z dnia 27 lutego 2007 r. uznał powództwo za usprawiedliwione w zasadzie. Istotne elementy stanu faktycznego stanowiącego podstawę orzeczenia przedstawiały się następująco.

W dniu 10 kwietnia 1987 r. Okręgowy Zarząd Lasów Państwowych w P. oddał w dzierżawę na okres 30 lat braciom C. C., Z. C. i I. C. powierzchnię nieleśną z przeznaczeniem na stawy rybne. W § 3 umowy postanowiono, że dzierżawca nie może przekazać swoich uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich, a w § 7, że dzierżawca nie będzie miał prawa żądania od wydzierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na remont i utrzymanie obiektu w należyтым stanie estetycznym. W umowie przewidziano możliwość wykonania na dzierżawionym gruncie, który stanowił łąkę i nieużytki, budowli wodno-melioracyjnych i dróg umożliwiających komunikację wewnętrzną na stawach. W kwietniu 1987 r. dzierżawcy przygotowali projekt budowy stawów karpowych, uzyskali zgodę Nadleśnictwa K. na przeprowadzenie linii kablowej zasilającej gospodarstwo rybackie w energię elektryczną i zakupili niezbędny do tego celu transformator. Po uzyskaniu pozwoleń wodno-prawnych wybudowali 3 duże stawy do produkcji towarowej, 3 zimochowoy do przechowywania ryb, 2 przesadki do wylęgu i odchowu ryb oraz 1 staw służący jako magazyn. Budowa trwała kilka lat i związana była z koniecznością wykonania grobli piętrzących, przepustów, dróg dojazdowych oraz systemu doprowadzalników wody. Dzierżawcy wykonali wszystkie urządzenia potrzebne do uruchomienia gospodarstwa, po czym przystąpili do hodowli karpia, a w mniejszym zakresie także okonia, tołpygi i amura. Produkcja była prowadzona profesjonalnie; rocznie odławiano kilkanaście ton ryb. Z biegiem czasu stan techniczny obiektów stawowych pogarszał się, wokół stawów pojawiły się zanieczyszczenia, a samo gospodarstwo było wielokrotnie obiektem kłusowników i złodziei. W wyniku czynności kontrolnych przeprowadzanych przez wydzierżawiającego stwierdzono, że dzierżawcy dopuszczali się wycinki i

uszkodzenia pojedynczych drzew oraz zanieczyszczania otoczenia sąsiadującego ze stawami. O uchybieniach tych dzierżawcy byli informowani i wzywani do doprowadzenia terenu wokół stawów do stanu pierwotnego.

W dniu 20 marca 1997 r. Z. C. oświadczył, że zrzeka się wszelkich praw wynikających z umowy dzierżawy gruntu, na którym wybudowano stawy rybne, na rzecz brata C. C. W dniu 2 grudnia 1997 r. z kolei C. C. oświadczył, że rezygnuje z całości praw i obowiązków wynikających z umowy dzierżawy na rzecz syna, M. C. W umowie przedwstępnej z dnia 12 grudnia 1997 r. C. C. zobowiązał się sprzedać M. C. stawy wraz z wszelkimi urządzeniami za kwotę 540 000 zł, płatną po uzyskaniu kredytu przez kupującego, nie później niż w ciągu dwóch lat. W dniu 31 grudnia 1998 r. zawarta została umowa sprzedaży, mocą której C. C. sprzedał M. C. wszystkie budowle i urządzenia znajdujące się na terenie gospodarstwa rybackiego bliżej opisane w umowie za cenę w wysokości 540 000 zł, z tym że w dniu umowy kupujący zapłacił kwotę 108 000 zł, a resztę zobowiązał się uiścić po uzyskaniu kredytu. W umowie postanowiono, że na kupującego przechodzą wszelkie prawa i zobowiązania jakie posiadał sprzedawca wobec wydzierżawiającego.

W dniu 1 grudnia 1997 r. Nadleśnictwo K. zawarło na okres 20 lat umowę dzierżawy gruntu z przeznaczeniem na stawy rybne ze Z. C. i M. C. Warunki tej umowy były identyczne jak w umowie z dnia 10 kwietnia 1987 r. Zastrzeżono w niej również, że dzierżawca nie może przekazać swoich uprawnień wynikających z umowy na rzecz osób trzecich oraz że nie będzie miał prawa żądania od wydzierżawiającego zwrotu nakładów poniesionych na remont i utrzymanie obiektu w należyłym stanie estetycznym. Przewidziano natomiast możliwość wykonania na dzierżawionym gruncie budowli wodno-melioracyjnych i dróg umożliwiających komunikację wewnętrzną na stawach. W dniu 1 grudnia 1999 r. sporządzono aneks do umowy, w którym Nadleśnictwo K. oddało w dzierżawę dodatkowo grunt o obszarze 0.25 ha z tymczasowymi obiektami do produkcji ryb. W aneksie potwierdzono, że wszystkie grunty oddane w dzierżawę są przeznaczone na stawy rybne, urządzenia wodne i tereny pod budynkami nietrwale związanymi. W aneksie nr 1/2002 strony postanowiły, że jedynym dzierżawcą pozostaje M. C., a w

kolejnym aneksie nr 2/2002 z dnia 8 listopada 2002 r. – że do umowy po stronie wydierżawiającego wstępuje K. L.

W wyniku przeprowadzanych czynności kontrolnych w dzierżawionym obiekcie stwierdzono magazynowanie wapna, usypanie grobli bez zgody Nadleśnictwa, niwelowanie drogi dojazdowej, podbieranie skarp z drzewostanem powodujące obalanie drzew oraz ułożenie 20 betonowych kręgów, co w ocenie wydierżawiającego stanowiło naruszenie warunków umowy. W 2003 r. Nadleśnictwo K. stwierdziło, że obiekty stawowe nie są użytkowane i dochodzi do ich degradacji. W tej sytuacji pismem z dnia 24 listopada 2003 r. wypowiedziało umowę dzierżawy z zachowaniem umownego rocznego terminu wypowiedzenia od dnia 1 grudnia 2003 r., w dniu 20 grudnia 2004 r. dokonało jednostronnego odbioru dzierżawionego obiektu, a w dniu 4 sierpnia 2005 r. oddało stawy rybne w dzierżawę nowemu dzierżawcy. W protokole przekazania stwierdzono, że obiekt jest zdewastowany i wymaga gruntownego remontu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód domaga się zwrotu nakładów poczynionych przez niego oraz przez jego poprzedników na dzierżawioną nieruchomość, twierdząc, że kupił od ojca stawy oraz urządzenia i stał się stroną wszelkich praw i obowiązków jakie przysługiwały ojcu wobec wydierżawiającego. Pozwany kwestionował zasadność tych roszczeń, podnosząc, że budowle zostały wykonane bez zgody wydierżawiającego oraz że postanowienia umowy dzierżawy wyłączały zarówno możliwość cesji wynikających z niej praw na osoby trzecie, jak i żądania przez dzierżawcę zwrotu nakładów.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy podkreślił, że przepis art. 676 k.c., stosowany zgodnie z art. 694 k.c. odpowiednio do umowy dzierżawy, jest przepisem dyspozytywnym. Jeżeli strony nie umówiły się inaczej, wydierżawiający, który zdecydował się na zatrzymanie ulepszeń poczynionych w dzierżawionej rzeczy przez dzierżawcę, może więc to uczynić za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości z chwili zwrotu. Nie można przyjmować, że strony wyłączyły dyspozycję art. 676 k.c., ponieważ postanowienie § 7 umowy dzierżawy dotyczy tylko nakładów koniecznych ponoszonych przez dzierżawcę w związku z normalnym używaniem rzeczy, z którymi nie mogą być utożsamiane

nakłady związane z budową stawów rybnych i wykonaniem innych urządzeń niezbędnych do prowadzenia gospodarki rybackiej. Nakłady te stanowią ulepszenia, gdyż dzięki nim w zasadniczy sposób poprawiła się gospodarka wodna dzierzawionego terenu oraz zwiększyła jego wartość zarówno ekonomiczna, jak i przyrodnicza. Za pozbawiony racji uznał Sąd Okręgowy zarzut braku zgody na budowę obiektów ziemnych na dzierzawionym terenie, podkreślając, że przeczy mu samo brzmienie umowy, mocą której oddano w dzierżawę grunt z przeznaczeniem na stawy rybne i prowadzenie gospodarki rybackiej. Poza tym Nadleśnictwo K. było uczestnikiem postępowania administracyjnego o udzielenie pozwolenia wodnoprawnego i w imieniu właściciela musiało wyrazić zgodę na budowę obiektów. Nie można też podzielać poglądu, że umowa dzierżawy zabraniała przenoszenia na osoby trzecie uprawnienia do żądania zwrotu nakładów, postanowienie § 3 umowy interpretowane zgodnie z art. 65 § 2 k.c. należało bowiem rozumieć wyłącznie jako zakaz poddzierżawiania lub oddawania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania. Zawarta przez powoda umowa „kupna-sprzedaży” była w istocie umową przelewu wierzytelności przysługujących C. C. wobec wydzierżawiającego. W umowie tej strony nie wskazały wprawdzie o jaką wierzytelność chodzi, ale nie stoi to na przeszkodzie uznaniu cesji za skuteczną, skoro wierzytelność można w umowie przelewu określić za pomocą stosunku zobowiązaniowego, z którego wierzytelność ta wynika. W wyroku z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 863/98 (OSNC 2000, nr 10, poz. 183), Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że ze względu na założenie istnienia osobistego zaufania wydzierżawiającego do dzierżawcy dzierżawca nie może bez zgody wydzierżawiającego przenieść skutecznie na osobę trzecią wierzytelności przysługującej mu wobec wydzierżawiającego, jednak w uzasadnieniu dopuścił możliwość przelewu wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych na dzierzawioną nieruchomość, gdyż roszczenie o zwrot nakładów powstaje dopiero z chwilą zakończenia dzierżawy. Nie było zatem – zdaniem Sądu Okręgowego – przeszkód by C. C. przeniósł na powoda wierzytelność o zwrot wartości ulepszeń. Odmowa przyznania powodowi prawa do domagania się zwrotu wartości tych ulepszeń mogłyby być zresztą uznana – skonstatował Sąd Okręgowy – za

sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, pozwany czerpie bowiem z faktu ulepszenia przedmiotu dzierżawy poważne korzyści ekonomiczne.

Apelację pozwanego od powyższego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 18 lipca 2007 r., aprobując ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, a także – co do zasady – ich ocenę prawną. Podkreślił, że przepisy art. 676 w związku z art. 694 k.c. nie uzależniają prawa dzierżawcy do żądania zwrotu nakładów od tego czy ulepszenia zostały wykonane za zgodą wydzierżawiającego, przesłanką roszczenia dzierżawcy jest bowiem sam fakt ulepszenia przedmiotu dzierżawy oraz zatrzymanie ulepszeń przez wydzierżawiającego. Wydzierżawiający, który zatrzymał ulepszenia nie żądając przywrócenia stanu poprzedniego, powinien zwrócić dzierżawcy sumę odpowiadającą ich wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy. Pomimo zawarcia przez pozwanego dwóch umów dzierżawy: pierwszej w dniu 10 kwietnia 1987 r. z ojcem powoda i jego bratem Zdzisławem oraz drugiej w dniu 1 grudnia 1997 r. z powodem i Z. C., w istocie mamy do czynienia – stwierdził Sąd Apelacyjny – z jednym i tym samym stosunkiem obligacyjnym, pierwsza z umów nie została bowiem rozwiązana i sporządzona została druga zawierająca identyczne postanowienia, z tym że C. C., jako jednego z dzierżawców zastąpił w tej roli jego syn M. Przemawiają za tym zeznania nadleśniczego T. G., który wyjaśnił, że z inicjatywą „dopisania M. C. do umowy dzierżawy” wystąpił Z. C. oraz że chodziło o to, by M. C. został współdzierżawcą gruntu. W tej sytuacji, po konsultacji z radcą prawnym, spisano umowę dzierżawy z dnia 1 grudnia 1997 r., w której jako dzierżawców wskazano Z. C. i M. C. Intencją stron podpisujących umowę z dnia 1 grudnia 1997 r. nie było przy tym rozwiązanie stosunku dzierżawy, a jedynie dokonanie zmiany podmiotowej po stronie dzierżawców. Usprawiedliwiona jest zatem ocena, że stosunek dzierżawy nawiązany w dniu 10 kwietnia 1987 r. uległ rozwiązaniu dopiero z dniem 1 grudnia 2004 r. Roszczenie o zwrot nakładów ulepszających powstaje z chwilą dokonania przez wydzierżawiającego wyboru między możliwościami przewidzianymi w art. 676 k.c., a wybór ten staje się możliwy dopiero w momencie zwrotu przedmiotu dzierżawy. Pojęcie „ulepszeń” użyte w art. 676 k.c. dotyczy nakładów dokonanych przez dzierżawcę, które w chwili zwrotu rzeczy zwiększają jej użyteczność w stosunku do stanu, w jakim rzecz powinna się

znajdować, dlatego dopiero w momencie faktycznego zwrotu rzeczy strony mogą ustalić czy i w jakim zakresie poczynione nakłady zwiększają użyteczność rzeczy i czy w związku z tym na wydzierżawiającym ciąży potencjalny obowiązek zwrotu ich wartości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, okoliczność, że powód zawarł ze swoim ojcem jako poprzednim współdzierżawcą umowę, na podstawie której nabył prawo dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość, pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia. Są to bowiem rozliczenia między osobami tworzącymi tę samą stronę stosunku dzierżawy i jako takie nie mogą mieć znaczenia dla zasady odpowiedzialności wydzierżawiającego, który aprobował zmiany podmiotowe po stronie dzierżawcy. Obowiązek zwrotu wartości ulepszeń obciąża wydzierżawiającego wobec tego dzierżawcy, od którego odebrał rzecz z ulepszeniami. Wniosek taki jest uzasadniony także z tego względu, że C. C., który w największym zakresie czynił nakłady na dzierżawioną nieruchomość, po wygaśnięciu stosunku dzierżawy i zwrocie nieruchomości nie miałby legitymacji czynnej w procesie o zwrot ulepszeń. Legitymacja ta przysługuje bowiem – jak wynika z art. 676 w związku z art. 694 k.c. – tylko dzierżawcy, którym C. C. poczynając od dnia 1 grudnia 1997 r. już nie był. Powodowi przysługuje zatem prawo żądania zwrotu ulepszeń jako dzierżawcy, a nie jako nabywcy wierzytelności w drodze przelewu.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwany, powołując się na obie podstawy określone w art. 398³ § 1 k.p.c., wnosił o jego uchylenie i zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej wskazał na naruszenie art. 509 w związku z art. 65 k.c. przez przyjęcie, że możliwe jest przejście uprawnień wynikających z umowy na osobę trzecią mimo umownego zakazu ich zbywania oraz art. 693 § 1 i art. 676 w związku z art. 694 k.c. przez przyjęcie, że roszczenie o zwrot nakładów przysługuje również osobie niebędącej dzierżawcą. W ramach drugiej podstawy postawił natomiast zarzut obrazy przepisów art. 318 § 1 w związku z art. 378 § 1, art. 385 i art. 386 § 4 k.p.c. przez oddalenie apelacji od wyroku wstępnego mimo nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji sprawy w zakresie pozwalającym na wydanie takiego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując w pierwszej kolejności do rozważenia podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., za pozbawiony racji trzeba uznać postawiony w jej ramach zarzut obrazy art. art. 385 k.p.c., zgodnie z którym sąd drugiej instancji oddala apelację, jeżeli jest ona bezzasadna. Przytoczony przepis jest adresowany do sądu drugiej instancji i przesądza o tym, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli stwierdzi, że apelacja jest bezzasadna. O naruszeniu art. 385 k.p.c. mogłaby być zatem mowa tylko wtedy, gdyby Sąd Apelacyjny stwierdził, że apelacja jest bezzasadna, a jej nie oddalił. Sąd drugiej instancji nie narusza natomiast art. 385 k.p.c., jeżeli oddali apelację na podstawie oceny, że jest ona bezzasadna, niezależnie od twierdzenia strony, iż była zasadna (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 1997 r., I PKN 403/97, OSNAPiUS 1998. nr 20, poz. 602 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 lipca 2000 r., I PKN 711/99, OSNAPiUS 2002, nr 1, poz. 13 i z dnia 18 marca 2005 r., III CK 571/04, niepubl.).

Skarżący nie ma również racji zarzucając Sądowi Apelacyjnemu naruszenie art. 318 § 1 w związku z art. 378 § 1 i art. 386 § 4 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie pozwalającym na wydanie wyroku wstępnego. U podstaw tego zarzutu legła ocena, że w wydanym wyroku wstępnym Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął tylko o kwestii legitymacji procesowej powoda, podczas gdy – zgodnie z wskazaniem Sądu Najwyższego zawartymi w wyroku z dnia 28 czerwca 1982 r., IV CR 230/82 (OSNCP 1983, nr 2-3, poz. 42) – powinien przesądzić o konkretnym prawie lub stosunku prawnym, gdyż termin „zasada” w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c. dotyczy strony przedmiotowej, a nie podmiotowej procesu.

Odnosząc się do tego zarzutu trzeba przypomnieć, że, zgodnie z art. 318 § 1 k.p.c., sąd, uznając roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie, może wydać wyrok wstępny tylko co do samej zasady, co do spornej zaś wysokości żądania – zarządzić bądź dalszą rozprawę, bądź jej odroczenie. W myśl tego przepisu, wyrok wstępny może być wydany w sprawie o zasądzenie świadczenia, w której sporne są oba elementy powództwa, a więc zarówno zasada żądania, jak i jego wysokość. W wyroku takim sąd powinien rozstrzygnąć o istnieniu konkretnego stosunku prawnego lub prawa, z którego wynika dochodzone roszczenie. Przesądzając o konkretnym stosunku prawnym, musi przy tym ustalić całość jego elementów,

z wyjątkiem fragmentu jednego z nich, a mianowicie wysokości świadczenia. Przytoczona przez skarżącego teza, według której termin „zasada” w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c. odnosi się do strony przedmiotowej, a nie podmiotowej procesu jest pewnym uproszczeniem, nie można bowiem przesądzić o konkretnym stosunku prawnym bez indywidualizacji powiązanych nim podmiotów. Do sfery zasady ustalanej wyrokiem wstępnym należą wszystkie przesłanki merytoryczne, w tym także dotyczące podmiotów. Przytoczoną tezę należy zatem rozumieć w ten sposób, że w wyroku wstępnym sąd powinien rozstrzygnąć kwestię legitymacji procesowej czynnej lub biernej, ale nie może na tym poprzestać. Pojęcie „żądanie usprawiedliwione w zasadzie” oznacza bowiem istnienie między stronami procesu stosunku prawnego uzasadniającego uwzględnienie powództwa (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1995 r., II CRN 181/95, Prok.i Pr. 1996, nr 6, s. 43, z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 446/04, niepubl.).

Wydając wyrok wstępny w niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji zbadał i rozstrzygnął wszystkie zarzuty, które podniesione zostały przez skarżącego przeciwko żądaniu pozwu, z wyjątkiem – co oczywiste – wysokości świadczenia. Skarżący kwestionował legitymację czynną powoda oraz jego twierdzenia o dokonaniu ulepszeń i uzyskaniu wymaganej zgody na wykonanie budowli. Wskazywał też na znaczne zdewastowanie dzierżawionego obiektu, które stało się przyczyną wypowiedzenia umowy. W apelacji od wyroku wstępnego zarzucił Sądowi pierwszej instancji sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału przez przyjęcie, że nakłady poczynione zostały w uzgodnieniu z wydzierżawiającym, oraz naruszenie art. 509 k.c. przez uznanie za dopuszczalną dokonanej cesji roszczenia o zwrot nakładów. Wszystkie te zarzuty zostały poddane kontroli Sądu Apelacyjnego, który – wbrew odmiennej ocenie skarżącego – nie ograniczył się do rozstrzygnięcia samej tylko kwestii legitymacji procesowej powoda. Sąd ten dokonał wykładni spornych postanowień umowy dotyczących dopuszczalności przenoszenia wynikających z niej uprawnień na rzecz osób trzecich i żądania od wydzierżawiającego zwrotu nakładów, poczynił ustalenia dotyczące stosunku prawnego łączącego strony, jego podmiotów oraz treści i wreszcie samego faktu ulepszenia przedmiotu dzierżawy oraz odebrania go przez wydzierżawiającego wraz ulepszeniami. Zachodzą zatem podstawy by stwierdzić,

że Sąd Apelacyjny ustalił istnienie między stronami procesu stosunku prawnego usprawiedliwiającego – co do zasady – uwzględnienie powództwa o zwrot wartości ulepszeń. Skarżący nie ma racji, uznając, że prawidłowe rozstrzygnięcie o przedmiocie procesu w ramach wyroku wstępnego wymagało wskazania konkretnych nakładów powodujących ulepszenie nieruchomości, za które byłby zobowiązany zapłacić powodowi. Uszło uwagi skarżącego, że u podstaw konstrukcji wyroku wstępnego legł przede wszystkim wzgląd na ekonomię procesową. Jego wydanie ma sens tylko wtedy, gdy sama zasada roszczenia budzi wątpliwości sądu pierwszej instancji, a ustalenie wysokości świadczenia jest połączone z pracochłonnym i kosztownym postępowaniem dowodowym, które – w ostatecznym wyniku – może okazać się zbędne. Gdyby przyjąć, że przed wydaniem wyroku wstępnego konieczne było poczynienie szczegółowych ustaleń co do poszczególnych nakładów, ich stanu z chwili zwrotu nieruchomości i możliwości zaliczenia do kategorii ulepszeń, wydanie tego wyroku straciłoby sens. Poczynienie bowiem takich ustaleń, ze względu na rodzaj wykonanych budowli, wymagałoby prowadzenia pracochłonnego postępowania obejmującego m.in. opinie biegłych. Sąd Apelacyjny – wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącego – niewadliwie ocenił, że poczynione ustalenia pozwalają na przesądzenie samej zasady powództwa o zwrot wartości ulepszeń. Natomiast pozostałe ustalenia dotyczące konkretnych ulepszeń oraz ich stanu i wartości w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy mogą być poczynione w drugiej fazie postępowania, po ustaleniu samej zasady żądania.

Konkludując, powołaną przez skarżącego podstawę kasacyjną z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. trzeba uznać za nieuzasadnioną.

Rozważanie zarzutów podniesionych w ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. wypada rozpocząć od przypomnienia, że dla ich oceny miarodajne są ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku (art. 398¹³ § 2 k.p.c.).

Podnosząc zarzut naruszenia art. 509 § 1 w związku z art. 65 k.c., skarżący zakwestionował prawidłowość dokonanej przez Sądy orzekające wykładni postanowienia § 3 umowy dzierżawy. Jego zdaniem, odnośne postanowienie

należało uznać za zastrzeżenie umowne, o którym mowa w art. 509 § 1 k.c., wyłączające zbywalność wierzytelności, a sprzeczną z tym zastrzeżeniem umowę przelewu zawartą z powodem przez C. C. – za nieważną na podstawie art. 58 § 1 w związku z art. 509 § 1 k.c. Stawiając zarzut obrazy art. 65 k.c. skarżący nie przytoczył jednak żadnych przekonujących argumentów, które mogłyby przemawiać za jego trafnością. Ograniczył się jedynie do zaprezentowania własnej wykładni wspomnianego postanowienia umowy i przeciwstawił ją wykładni dokonanej przez Sąd. Tak skonstruowany zarzut nie może odnieść zamierzonego skutku, tym bardziej że samo sformułowanie spornego postanowienia przemawia za prawidłowością dokonanej wykładni, jest w nim bowiem mowa o niedopuszczalności przekazania przez dzierżawcę „uprawnień wynikających z umowy”. Uprawnienia te polegają natomiast – jak wynika z art. 693 k.c. – na możliwości używania rzeczy i pobierania pożytków, czyli na gospodarczej eksploatacji przedmiotu dzierżawy. Odnośne zastrzeżenie umowne powinno być interpretowane ściśle, dlatego za trafną trzeba uznać wykładnię przyjmującą, że stronom chodziło jedynie o wyłączenie możliwości poddzierżawiania przedmiotu dzierżawy lub oddania go osobie trzeciej do bezpłatnego używania.

Nie jest również uzasadniony zarzut, że przelew wierzytelności o zwrot nakładów powodujących ulepszenie przedmiotu dzierżawy dokonany bez zgody wydzierżawiającego musi być uznany za niedopuszczalny. Pogląd o niedopuszczalności przelewu wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 863/98, został wywiedziony z regulacji zawartej w art. 698 k.c., opartej na założeniu istnienia osobistego zaufania wydzierżawiającego do dzierżawcy. Nie powinien zatem odnosić się do roszczeń, które powstają dopiero z chwilą zakończenia dzierżawy. Dzierżawca, który dokonał nakładów na dzierżawioną nieruchomość, może natomiast dochodzić zwrotu nakładów powodujących ulepszenie nieruchomości dopiero w razie jej zwrotu wydzierżawiającemu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2005 r., IV CK 291/05, niepubl.). Wypada dodać, że dopuszczalność przelewu wierzytelności przyszłych, u podłoża których leży częściowo zrealizowany stan faktyczny uzasadniający ich powstanie, nie budzi w orzecznictwie Sądu Najwyższego wątpliwości (zob. uchwałę Sądu najwyższego z dnia 19 września

1997 r., III CZP 45/97, OSNC 1998, nr 2, poz. 22, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2003 r., V CKN 345/01, OSNC 2004, nr 4, poz. 65 i z dnia 26 września 2003 r., IV CKN 513/01, niepubl.).

Wbrew odmiennym zapatrywaniom skarżącego, przyjęta przez Sąd Apelacyjny konstrukcja jednego stosunku dzierżawy, pomimo sporządzenia dwóch umów o praktycznie identycznych postanowieniach, znajduje uzasadnienie w ustalonym stanie faktycznym. Nie ulega wątpliwości, że w dniu 1 grudnia 1997 r. strony sporządziły drugą umowę nie dlatego, że zamierzały rozwiązać stosunek dzierżawy, nawiązany między pozwanym a ojcem powoda i jego braćmi na podstawie umowy z dnia 10 kwietnia 1987 r., ale dlatego, że zamierzały kontynuować go z udziałem powoda jako dzierżawcy obok Z. C. Pozwany wprawdzie aprobeował zachodzące w tym stosunku zmiany podmiotowe, trzeba jednak podkreślić, że od samego początku aż do 2002 r. jego stroną był Z. C. Osoba tego dzierżawcy łączy okresy rozdzielone formalnie faktem sporządzenia umowy z dnia 1 grudnia 1997 r. Przyjętą przez Sąd Apelacyjny konstrukcję jednego stosunku dzierżawy można zatem uznać za prawidłową.

Z powyższych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, przy czym zgodnie z art. 318 § 2 k.p.c. nie orzekł o kosztach postępowania.