



Sygn. akt II CSK 85/10

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 8 lipca 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Anna Wasiak

w sprawie z powództwa Gminy A.

przeciwko Mirosławowi S.

o wydanie nieruchomości

oraz z powództwa wzajemnego Mirosława S.

przeciwko Gminie A.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 8 lipca 2010 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej wzajemnej - Gminy A.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 10 listopada 2009 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od Gminy A. na rzecz Mirosława S. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem w sprawie z powództwa Gminy A. przeciwko M. S. o wydanie nieruchomości oraz z powództwa wzajemnego M. S. przeciwko Gminie o zapłatę Sąd Okręgowy zasądził od Gminy na rzecz M. S. kwotę 3.255.853 zł, płatną w dniu wydania przez M. S. Gminie nieruchomości opisanej w pozwie, oddalił powództwo wzajemne M. S. w pozostałej części w zakresie żądania zapłaty.

Zasadnicze elementy stanu faktycznego przedstawiały się następująco.

Sporna nieruchomość (gospodarstwo rybne) stanowi obecnie własność Gminy, nabytą na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). W dniu 25 września 1983 r. M. S. (i dwie inne osoby) zawarł z Urzędem Gminy w A. umowę dzierżawy nieruchomości na 10 lat. Nieruchomość ta wchodziła w skład Państwowego Funduszu Ziemi i stanowiła nieużytki po stawach hodowlanych. W aneksie do tej umowy (z 1984 r.) dzierżawca zobowiązał się do zagospodarowania nieruchomości (nieużytku) przez budowę stawów; prowadzenie przez niego prac zgodnie z dokumentacją miało stwarzać prawo ubiegania się o wykup dzierżawionych gruntów, przy czym grunt miał być sprzedany najpóźniej w roku uruchomienia produkcji rybackiej. M. S. otrzymywał pomoc finansową w trybie administracyjnym z Funduszu Ochrony Gruntów Rolnych. W dniu 10 maja 1995 r. została zawarta następna (trzecia) umowa dzierżawy nieruchomości na 10 lat (do maja 2005 r.). W umowie tej przewidziano, że wymienione protokole inwentaryzacyjnym obiekty budowlane i urządzenia zostały wybudowane od dnia 1września 1983 r. do dnia 31 stycznia 1993 r., ale nie ze środków Gminy. Na podstawie opinii biegłego J. Kozłowskiego Sąd Okręgowy ustalił, że wartość wszystkich nakładów, poczynionych przez powoda wzajemnego na sporą nieruchomość, wynosiła 3.255.858,75 zł. Do dnia wydania wyroku M. S. nie wydał nieruchomości. Wartość całej nieruchomości (łącznie z nakładami) jest wyższa niż same nakłady dokonane przez b. dzierżawcę; w czasie objęcia nieruchomości przez M. S. elementy budowli stawowych nie miały żadnej wartości.

Prawomocnym wyrokiem wstępnym Sądu Okręgowego z dnia 18 stycznia 2007 r. uznano za usprawiedliwione co do zasady roszczenie M. S. przeciwko Gminie o zapłatę należności obejmujących wartość nakładów poniesionych na nieruchomości w czasie trwania dzierżawy.

W ocenie Sądu Okręgowego, wydającego wyrok końcowy z dnia 28 maja 2009 r., roszczenie powoda wzajemnego znajduje oparcie w treści art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Nakłady na nieruchomości Gminy zostały poniesione za jej wiedzą i zgodą, zgodnie z warunkami umowy dzierżawy, zwłaszcza w okresie trwania pierwszej umowy dzierżawy. W wyniku tych nakładów b. dzierżawca doprowadził rozległe nieużytki do stanu dobrze prosperującego gospodarstwa rybackiego. Żądanie Gminy, obejmujące uwzględnienie w ramach zgłoszonego przez powoda wzajemnego roszczenia o zwrot nakładów pomocy finansowej przyznanej temu powodowi, Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione, ponieważ „dotacje przydzielone na wniosek i dzięki staraniom pozwanego (powoda wzajemnego) stały się przedmiotem jego własności”.

Apelacja Gminy (pозwanej wzajemnej) skierowana przeciwko wyrokowi Sądu pierwszej instancji (wyrokowi końcowemu), w części uwzględniającej powództwo wzajemne, została oddalona. Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów apelującej dotyczących przebiegu postępowania dowodowego. Uznał zasadność skorzystania przez Sąd pierwszej instancji z opinii biegłego J. K. (pisemnej i ustnej), akcentując jej merytoryczny walor dla rozstrzygnięcia o wysokości wartości ulepszeń dokonanych na wydzierżawionej przez Gminę nieruchomości. Uznał za spóźnione niektóre wnioski dowodowe złożone przez Gminę w postępowaniu apelacyjnym (art. 381 k.c.) oraz bezzasadność wniosku o powołanie innego biegłego dla oceny wartości ulepszeń. Podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nie było podstaw do pomniejszenia sumy pieniężnej obejmującej wartość ulepszeń o należność z tytułu udzielonej M. S. pomocy finansowej z Funduszu Ochrony Gruntów Rolnych. Podstaw do takiego pomniejszenia nie stwarzała też sugerowana przez Gminę konstrukcja sukcesji prawnej tej Gminy w należności Skarbu Państwa. Sprzeczne byłoby w świetle art. 5 k.c. żądanie przez Gminę przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości (prosperującego dobrze gospodarstwa rybackiego). W ocenie Sądu Apelacyjnego, takie żądanie

restytucyjne wydzierżawiającego jest również niedopuszczalne z uwagi na prawną odmienność dzierżawy od umowy najmu. Wspomniany wyrok wstępny, dotyczący powództwa wzajemnego, uznający roszczenie powoda wzajemnego za usprawiedliwione co do zasady, jest już prawomocny (art. 365 § 1 k.c.). Bezprzedmiotowy zatem okazał się zarzut apelującej, że roszczenie powoda wzajemnego w chwili wniesienia pozwu i w chwili wyrokowania nie było jeszcze wymagalne. Dostrzegając tę kwestię, Sąd Okręgowy – według Sądu Apelacyjnego – uzależnił zapłatę zasądzonej należności z tytułu zwrotu nakładów od wydania nieruchomości przez powoda wzajemnego.

W obszernej skardze kasacyjnej Gminy (pозwanej wzajemnej) podniesiono zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Eksponowano też zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 676 k.c. i art. 9 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.; cyt. dalej jako „ustawa z 10 maja 1990 r.”). W uzupełnieniu tej skargi podnoszono ponadto zarzuty naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., art. 318 k.p.c., art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 392 k.p.c. oraz art. 391 zd. 1 k.p.c. Skarżąca Gmina wnosila o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy w postaci zmiany w całości wyroku pierwszej instancji i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku dostatecznie wyjaśniono zasadnicze powody, dla których Sąd Apelacyjny uznał za miarodajną, procesowo i merytorycznie, opinię biegłego J. K. Sąd ten zaznaczył, że istotnie doszło do wydania opinii przez biegłego sądowego, mimo treści postanowienia z dnia 4 czerwca 2008 r. w przedmiocie dopuszczenia „dowodu z opinii instytutu naukowego”, jednakże uchybienie to nie miało ostatecznie wpływu na treść rozstrzygnięcia, skoro opinia ta okazała się merytorycznie prawidłowa, a w sprawie – w ocenie tego Sądu – nie zachodziły jednak okoliczności wymagające

skorzystania z opinii instytutu naukowego. Wypadnie też zaznaczyć, że w sprawie pojawiły się trudności ze znalezieniem biegłego, który mógłby wyjaśnić zagadnienia sformułowane w tezie postanowienia dowodowego z dnia 4 czerwca 2008 r., a powodowa Gmina – wiedząc o tym – w piśmie z dnia 1 października 2008 r. stwierdziła, że „poszukiwania kompetentnego biegłego powinny być kontynuowane”. Ostatecznie biegły J. K. sporządził opinię pisemną, podtrzymał swoją opinię w jej uzupełnieniu ustnym, odpowiednio modyfikując niektóre wyceny wartości. Nie sposób zgodzić się z zarzutem skarżącej, że podstawowe dla wniosków opinii ustalenia wartości robót budowlanych, amortyzacji, a także wartości całej nieruchomości, dokonane zostały „przez osobę o nieujawnionych w materiale procesowym kwalifikacjach”. Opinia pisemna biegłego zaopatrzona została bowiem w odpowiednie adnotacje (pieczęcie) świadczące o zatrudnieniu biegłego i jego stopniu naukowym. Zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. nie może być zatem uzasadniony. Miarodajność merytoryczna opinii biegłego J. K. uzasadniała oddalenie wniosku (przez Sąd pierwszej instancji) dotyczącego powołania innego biegłego na okoliczność określenia wartości nakładów poniesionych przez powoda na przedmiot dzierżawy. Oznacza to w konsekwencji bezzasadność zarzutów naruszenia przepisów k.p.c. wymienionych w pkt c części wstępnej skargi.

2. Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W judykaturze Sądu Najwyższego i w piśmiennictwie ukształtowała się już odpowiednia interpretacja art. 676 k.c.

Po pierwsze, chodzi tu o regulację *iuris dispositivi*, ponieważ w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu (w tym też tzw. nakładów ulepszających) niż przewidziane w tym przepisie (np. w wyniku wyłączenia prawa wyboru wynajmującego).

Po drugie, należy przyjąć, że przepis art. 676 k.c. ma również zastosowanie w zakresie stosunku dzierżawy nieruchomości (art. 694 k.c.), mimo odmienności konstrukcyjnych umowy najmu i umowy dzierżawy oraz innych funkcji

gospodarczych tych umów. Czym innym jest natomiast to, czy takie jurydyczne i funkcjonalne odmienności umowy dzierżawy mogą w jakiś sposób wpływać na ograniczenie lub nawet wyłączenie prawa wyboru wydzierżawiającego, przewidzianego w art. 676 k.c. (o czym dalej, pkt 6 uzasadnienia).

Po trzecie, przy trafnym założeniu, że przepis art. 676 k.c. ma zastosowanie także do stosunku dzierżawy nieruchomości, należy stwierdzić, iż roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Wspomniane prawo wyboru można określić jako uprawnienie kształtujące przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.).

Po czwarte, treść art. 676 k.c. wyraźnie wskazuje na to, że ocena wartości ulepszeń ma nastąpić w „chwili zwrotu” przedmiotu dzierżawy, a nie np. w dacie zakończenia stosunku dzierżawy.

Z ustaleń dokonanych przez Sądy meriti wynika to, że w treści umowy dzierżawy nieruchomości (w trzech zawieranych kolejno umowach dzierżawy) nie uregulowano kwestii nakładów ulepszających dokonanych na przedmiot dzierżawy. Oznacza to, że do jej oceny ma zastosowanie właśnie przepis art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Trafne jest zatem stanowisko skarżącej Gminy dotyczące chwili powstania wymagalności roszczenia o zwrot wartości byłemu dzierżawcy ulepszeń przez wydzierżawiającego. Stanowisko takie znajduje bowiem oparcie w treści art. 676 k.c. w zw. z art. 677 k.c. i w zw. z art. 694 k.c.

Pojawia się jednak kwestia procesowych skutków wyroku wstępnego Sądu Okręgowego (w zakresie powództwa wzajemnego) z dnia 18 stycznia 2007 r., w którym uznano „za usprawiedliwione zasadzie roszczenie Mirosława S. przeciwko Gminie o zapłatę należności tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość (...) podczas dzierżawy”. Jak wynika z uzasadnienia takiego rozstrzygnięcia, zapadło ono m. in. w związku z rozważonym przez Sąd Okręgowy

zarzutem przedawnienia roszczenia o zwrot takich nakładów. Sąd Okręgowy uznał, że z racji niewydania nieruchomości wydierżawiającej Gminie nie mógł w ogóle rozpocząć się bieg terminu przedawnienia wspomnianego roszczenia i przyjął, iż „choć sprawa nie dojrzała w zakresie tego ewentualnego żądania pozwanego do rozstrzygnięcia co do zakresu (wysokości żądania), to roszczenie jest uzasadnione co do zasady i dlatego zasługuje na uwzględnienie stosownie do art. 318 § 1 k.p.c.” (s. 21 uzasadnienia wyroku wstępnego). W sprawach o zwrot nakładów po zakończeniu stosunku dzierżawy możliwe jest wydanie wyroku wstępnego przesądzającego jedynie samą zasadność roszczenia o zwrot.

Skorzystanie przez Sąd Okręgowy z formuły wyroku wstępnego (prawomocnego), wydanego na podstawie wskazanego stanu faktycznego, powoduje powstanie określonych konsekwencji procesowych w sferze dochodzonego roszczenia o zwrot wartości nakładów ulepszających na przedmiot dzierżawy, niezależnie od prawnej zasadności takiego wyroku.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego „wyrok wstępny” rozumie się jednolicie jako rozstrzygnięcie merytoryczne uznające dane roszczenie za usprawiedliwione w zasadzie (co do zasady) i nieprzesądzające jedynie kwestii spornej wysokości samego roszczenia. W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 r., II CSK 12/08 (niepubl., z powołaniem się na inne orzeczenie) przyjęto, że termin „zasada” w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c. dotyczy strony przedmiotowej zgłoszonego żądania. W wyroku wstępnym nie może być zatem rozstrzygnięta np. jedynie kwestia legitymacji procesowej (czynnej lub biernej). Rozstrzygnięcie Sądu powinno natomiast obejmować kwestię istnienia konkretnego stosunku lub prawa, z którego wynika dochodzone roszczenie, a przesądzenie o konkretnym stosunku prawnym musi oznaczać ustalenia całości jego elementów z wyjątkiem dotyczącym wysokości świadczenia (rozmiaru spornego zadania). Jednolitość konstrukcyjna wyroku wstępnego w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c. oznacza, że nie można jednak jako przesądzenie „zasady roszczenia” rozumieć np. przesądzenia samego faktu jego powstania (istnienia) mimo braku cechy wymagalności takiego roszczenia. W zakresie roszczeń o zwrot nakładów (także powstałych w czasie trwania stosunku dzierżawy) zdarzeniem kreującym powstanie roszczenia może być sam fakt dokonania nakładów na przedmiot dzierżawy, ale samo istnienie

roszczenia (jeszcze niewymagalnego) nie może stać się – wbrew sugestii wyrażonej w skardze kasacyjnej – wystarczającą podstawą wydania wyroku wstępnego w rozumieniu art. 318 § 1 k.p.c. Przewidziana w wyroku wstępnym ochrona prawna może być udzielona tylko wówczas, gdy dochodzone roszczenie ma cechę wymagalności, a pozostaje jeszcze do rozstrzygnięcia jedynie kwestia zakresu (rozmiaru) tego roszczenia. To dopiero cecha wymagalności roszczenia uzasadnia możliwość skutecznego wytoczenia powództwa (por. także np. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2006 r., III CZP 102/09, niepubl.).

Jeżeli Sąd Okręgowy w omawianym wyroku wstępnym przesądził zasadność roszczenia o zwrot wartości tzw. nakładów ulepszających w rozumieniu art. 676 k.c. przez wydzierżawiającego na rzecz b. dzierżawy, to przyjął jednocześnie samą prawną zaskarżalność tego roszczenia, w tym sensie, że mogło ono korzystać z ochrony sądowej ze wszystkimi wynikającymi stąd konsekwencjami. Oznacza to, że Sąd założył nie tylko samo istnienie roszczenia o zwrot nakładów, ale także – cechę jego wymagalności. Orzeczenie z dnia 18 stycznia 2007 r. jako prawomocne wiązało Sąd Apelacyjny wydający zaskarżony wyrok z dnia 10 listopada 2009 r., wiąże także Sąd Najwyższy w obecnym postępowaniu kasacyjnym (art. 365 § 1 k.p.c.). Nie ma przy tym obecnie znaczenia to, czy wyrok ten jest merytorycznie trafny i czy został wydany na podstawie właściwych ustaleń faktycznych dotyczących samej kreacji roszczenia dzierżawcy i uzyskania przez nie cechy wymagalności. Wyrok ten nie był skutecznie podważony przez powoda głównego (Gminę) w omawianym zakresie przy pomocy dostępnych tej stronie środków prawnych.

Zagadnienie skutków prawnych wyroku wstępnego dostrzegły Sądy meriti i Sąd Apelacyjny (w końcowym fragmencie uzasadnienia zaskarżonego wyroku) uznał trafnie za bezprzedmiotowy zarzut apelującej Gminy, że roszczenie powoda wzajemnego w chwili wniesienia pozwu i wyrokowania nie było wymagalne. Zaaprobował też rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zawarte w wyroku końcowym z dnia 28 maja 2009 r., iż zasądzona na rzecz b. dzierżawcy należność z tytułu wartości ulepszeń będzie „płatna w dniu wydania” przez niego b. wydzierżawiającemu (Gminie) nieruchomości objętej dzierżawą (pkt 1 wyroku



końcowego). Można zauważyć, że określono tu jedynie termin spełnienia świadczenia przez Gminę (należność „płatna w dniu wydania”).

W konsekwencji należy przyjąć za nietrafne zarzuty naruszenia art. 316 § 1 k.p.c., art. 318 k.p.c., art. 365 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

4. Zgodnie z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., wartość zatrzymywanych przez wydzierżawiającego ulepszeń ocenia się w chwili zwrotu (wydania) przedmiotu dzierżawy (nieruchomości). Gdy rozstrzygnięcie sądowe zapada po faktycznym wydaniu przedmiotu dzierżawy, określenie momentu ustalenia wartości ulepszeń nie budzi trudności. Należy jednak zwrócić uwagę na dość szczególną sytuację prawnoprocesową, ukształtowaną w związku z rozpoznaniem powództwa wydzierżawiającego o zwrot nieruchomości i powództwa dzierżawcy (powoda wzajemnego) o zwrot wartości ulepszeń. Powód wzajemny (b. dzierżawca) nie wydaje nieruchomości, a Gmina (b. wydzierżawiający) nie zmierza do wykonania prawomocnego wyroku w tym zakresie. Stosunek dzierżawy nieruchomości (gospodarstwa rybackiego) wygasł w maju 2005 r., biegły J. K. sporządził opinię w grudniu 2008 r. w wykonaniu postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 4 czerwca 2008 r. (z tezą o określenie „aktualnej wartości nakładów”). Wyrok końcowy Sądu Okręgowego zostaje wydany w dniu 28 maja 2009 r., tj. pół roku po dokonaniu wyceny ulepszeń przez biegłego. Jednocześnie jest już prawomocny wyrok wstępny, który – jak wspomniano wcześniej – przesądził skuteczność udzielenia ochrony prawnej powodowi wzajemnemu w zakresie dochodzonej przez niego należności odpowiadającej wartości ulepszeń, a tym samym – także stan wymagalności roszczenia b. dzierżawcy. Należy też zaznaczyć, że po wygaśnięciu stosunku dzierżawy (w maju 2005 r.) nie działał już prawny mechanizm zwrotu, ewentualnych ulepszeń dokonywanych po takim wygaśnięciu (art. 676 k.c. nie miałby już wówczas zastosowania). Toteż w wyroku wstępnym z dnia 18 stycznia 2007 r. Sąd Okręgowy stwierdził, że chodzi o „zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość (...) podczas dzierżawy” (czyli w czasie trwania stosunku dzierżawy). W takiej sytuacji racjonalnym rozwiązaniem było właśnie przyjęcie formuły, że ocena wartości ulepszeń powinna pochodzić z okresu wydania opinii biegłego jako właśnie najbardziej „aktualna wartość nakładów” (postanowienie z dnia 4 czerwca

2008 r.). Przy takim założeniu zarzut naruszenia art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. okazał się jednak nieuzasadniony.

5. W związku z kwestionowaniem przez Gminę wysokości żądania powoda wzajemnego także w postępowaniu kasacyjnym zgłoszony został zarzut naruszenia art. 9 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. W ocenie skarżącej Gminy, jest ona następcą prawnym Skarbu Państwa „w zakresie przekazanego w trybie komunalizacji prawa własności dzierżawionej nieruchomości” i dlatego jest ona obecnie uprawniona „do podniesienia zarzutu sfinansowania części ulepszeń przedmiotu dzierżawy przez wydzierżawiającego” w związku z dotacją przedmiotową udzieloną powodowi na rozbudowę stawów rybnych przed Skarb Państwa”.

W umowach dzierżawy (trzech) nie uregulowano kwestii prawnych konsekwencji wykorzystania uzyskanych przez dzierżawcę dotacji w związku z ustaniem stosunku dzierżawy. Z ustaleń Sądów meriti wynika, że powodowi wzajemnemu (dzierżawcy) przyznano w czasie trwania stosunku dzierżawy dotację na podstawie ustawy z dnia 26 lipca 1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. nr 11, poz. 79; art. 34 i 35 tej ustawy). Środki przyznane dzierżawcy zostały właściwie wykorzystane i miały charakter finansowej pomocy bezzwrotnej. Z ustaleń Sądów meriti nie wynika, że doszło do uchylecia decyzji przyznającej taką pomoc, przewidzianej w art. 35 ust. 2 i 3 ustawy z 1982 r. Rozstrzygnięcie o przyznaniu dotacji z Funduszu Ochrony Gruntów Rolnych powinno mieć postać stosownej decyzji administracyjnej. Zakończenie stosunku dzierżawy pomiędzy stronami nie podważa skuteczności prawnej transferu środków finansowych na rzecz dzierżawy. Sytuacji tej nie zmienia nawet – sugerowana przez skarżącą – konstrukcja sukcesji (Gminy jako następcy prawnego Skarbu Państwa w zakresie pomocy finansowej). W każdym razie wspomniana sukcesja na pewno nie obejmuje funduszy transferowanych na rzecz określonych podmiotów na podstawie decyzji administracyjnych. Nie sposób w tej sytuacji twierdzić, że nakłady zostały po części sfinansowane jakoby przez poprzednika prawnego Gminy, toteż zarzut naruszenia art. 9 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. należy uznać za nieuzasadniony.

6. Jak już wspomniano wcześniej (pkt 3 uzasadnienia), prawomocny wyrok wstępny z dnia 18 stycznia 2007 r. pozwala na stwierdzenie wymagalności

roszczenia powoda wzajemnego obejmującego zwrot wartości ulepszeń (art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c.). Bezprzedmiotowe jest zatem eksponowanie niewykonania prawa wyboru przez wydzierżawiającego w sytuacji określonej w art. 676 k.c.

Czym innym jest natomiast samo poszukiwanie ewentualnych kryteriów pozwalających wyeliminować lub ograniczyć to uprawnienie wydzierżawiającego (np. w oparciu o konstrukcje nadużycia prawa, art. 5 k.c.; powoływaniem się na prawne odmienności stosunku dzierżawy w relacji do stosunku najmu lub na względy natury gospodarczej racjonalności). Należy zauważyć, że w piśmiennictwie wysuwane są propozycje pozbawienia in concreto wynajmującego żądania przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego (np. lokalu), gdyby taka restytucja naruszała substancję lokalu. W związku z przyjęciem przez Sąd Apelacyjny koncepcji związania wspomnianym wyrokiem wstępnym (art. 365 § 1 k.p.c), problem zasadności prawnej ograniczenia praw wyboru wydzierżawiającego nie miał znaczenia dla finalnego rozstrzygnięcia sprawy. Nie mogły być zatem brane pod uwagę zarzuty naruszenia art. 705 k.c. w zw. z art. 694 i art. 676 k.c. oraz art. 5 k.c. (pkt a uzupełnienia skargi).

7. Należy przyznać rację stronie skarżącej, że roszczenie o zwrot wartości tzw. nakładów ulepszających (art. 676 k.c.) nie ma charakteru odszkodowawczego ani quasi-odszkodowawczego (kompensacyjnego). Chodzi w nim bowiem jedynie o zapłatę byłemu dzierżawcy za pozostawione ulepszenia przedmiotu dzierżawcy po zakończeniu dzierżawy. Zapłata taka nie może zatem obejmować pozycji stanowiących naprawienie szkody wyrządzonej dzierżawcy przez wydzierżawiającego (art. 415 k.c., art. 471 k.c.) lub przez inne osoby. Z treści pisemnej (k. 550 akt sprawy) i ustnej (k. 626 akt) opinii biegłego nie wynika, że takie pozycje stały się podstawą ostatecznie ustalonej należności pieniężnej przysługującej b. dzierżawcy. Nie wspomina się o tym też w piśmie powodowej Gminy z dnia 17 lutego 2009 r., w którym sformułowano „szczegółowe uwagi i zarzuty do opinii biegłego. W ramach motywacji omawianego zarzutu w skardze kasacyjnej również nie wskazano na to, aby przy określeniu ogólnej wartości ulepszeń Sądy meriti uwzględniły także pozycje odpowiadające roszczeniom odszkodowawczym. Niefortunna i trafnie kwestionowana w skardze kasacyjnej

formuła „odtworzeniowa” określania wartości ulepszeń nie znalazła zatem odpowiedniego odzwierciedlenia w treści rozstrzygnięcia. Innymi słowy, nie została jednak zastosowana inna metoda obliczania wartości ulepszeń niż nieprzewidziana w art. 676 k.c. (tzw. metoda wartości rynkowej).

Z przedstawionych względów należało oddalić skargę kasacyjną Gminy jako nieuzasadnioną i art. 398<sup>14</sup> k.p.c.) i orzec o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 98 k.c. i art. 108 § 1 k.p.c).