



Sygn. akt IV CSK 44/13

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa J. D.  
przeciwko Gminie Miejskiej Ł.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 12 września 2013 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 12 lipca 2012 r.,

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

## Uzasadnienie

Powód wnosił o zasądzenie od pozwanej kwoty 1 357 100 zł z ustawowymi odsetkami tytułem wartości ulepszeń dokonanych na dzierżawionej nieruchomości.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 21 marca 2012 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 stycznia 2011 r. i oddalił powództwo w pozostałej części.

Ustalił między innymi, że strony zawarły w dniu 1 października 2003 r. umowę dzierżawy określonej nieruchomości, która miała być przeznaczona na lokalizację wypożyczalni sprzętu wodnego, po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Umowa przewidywała uporządkowanie przez dzierżawcę terenu oraz wykonanie na własny koszt wszelkich niezbędnych materiałów urbanistycznych w celu umożliwienia uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydzierżawionego terenu. Oprócz umowy dzierżawy strony łączyło porozumienie, zgodnie z którym powód miał uporządkować działkę, nawieźć tam ziemię i gruz w celu przygotowania nieruchomości pod lokalizację w przyszłości wypożyczalni sprzętu wodnego.

W chwili wydania teren nieruchomości był w całości obniżony o 4 metry w stosunku do ulicy, podmokły, zadrzewiony i zakrzaczony. W wyniku nawiezienia przez powoda ziemi i gruzu, wyrównania terenu przy pomocy spychacza, stał się płaski i równy w stosunku do ulicy, jest porośnięty trawą, a bliżej rzeki poza nasypem posiada strome sztuczne zbocze. Wszystkie czynności wykonane przez powoda na dzierżawionym gruncie były przez stronę pozwaną akceptowane i odbywały się za jej wiedzą i zgodą.

W dniu 3 listopada 2006 r. na wniosek powoda została wydana decyzja administracyjna o warunkach zabudowy, w której ustalono na wydzierżawionej nieruchomości warunki zabudowy usługowej w postaci budowy stacji wodnej z basenem portowym i wypożyczalnią sprzętu wodnego.

W dniu 8 listopada 2007 r. strona pozwana rozwiązała umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym w związku z umieszczeniem przez powoda na dzierżawionym terenie tablic reklamowych innej firmy, z którą zawarł umowę. Jego powództwo o uznanie wypowiedzenia umowy za bezskuteczne zostało prawomocnie oddalone, a wyrokiem zaocznym z dnia 18 grudnia 2009 r. powód został zobowiązany do wydania stronie pozwanej przedmiotowej nieruchomości, co nastąpiło w wyniku egzekucji w dniu 17 sierpnia 2010 r.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji wskazał, że skoro strony nie umówiły się co do sposobu rozliczenia dokonanych przez powoda, za zgodą strony pozwanej, ulepszeń na dzierżawionej nieruchomości, to zgodnie z art. 694 k.c. do rozliczenia tych nakładów ma zastosowanie art. 676 k.c., w myśl którego strona pozwana mogła według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich równowartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Wprawdzie pozwana Gmina skorzystała z tego ostatniego rozwiązania, ale, zdaniem Sądu Okręgowego, było ono nieuzasadnione ekonomicznie, gdyż polegałoby na wywiezieniu ziemi i gruzu, a co za tym idzie na ponownym obniżeniu poziomu działki. Sama Gmina nie domagała się realizacji tego zobowiązania na drodze sądowej i dlatego Sąd pierwszej instancji uznał, że powodowi przysługuje roszczenie o zwrot poczynionych nakładów. Stwierdził jednak, że choć z opinii biegłego M. S. wynika, iż wartość dokonanych przez powoda nakładów wynosi 1 357 100 zł, to powód ma prawo domagać się zwrotu jedynie wartości wydatków, które rzeczywiście przyczyniły się do powstania ulepszeń. Uznał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie zawierał jakichkolwiek danych co do wysokości wydatków poniesionych przez powoda i dlatego przyjął, że wartość wszystkich poczynionych przez niego nakładów ulepszających wynosi co najmniej 9 000 zł, którą to kwotę zasądził na podstawie art. 676 w zw. z art. 694 k.c., oddalając powództwo w pozostałej części jako nieuzasadnione.

Wyrokiem z dnia 12 lipca 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda od tego wyroku.

Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, iż do roszczeń powoda ma zastosowanie art. 676 w zw. z art. 694 k.c. stwierdził jednak, że pozwana Gmina skutecznie skorzystała z przysługującego jej prawa podmiotowego i dokonała wyboru sposobu rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda żądając w piśmie z dnia 5 lipca 2010 r. przywrócenia nieruchomości do stanu, jaki istniał w dniu przekazania jej powodowi. Z tych przyczyn powodowi nie służy roszczenie o zwrot wartości dokonanych ulepszeń.

Stwierdził, że wprawdzie podlega badaniu na podstawie art. 5 k.c., czy skorzystanie przez Gminę z jej prawa podmiotowego przewidzianego w art. 676 k.c. i żądanie przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości nie jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i powód zgłosił taki zarzut, jednak, w ocenie Sądu, nie może być on skuteczny, gdyż powód nie sprecyzował jakie konkretnie zasady współżycia społecznego lub społeczno-ekonomiczne zostały naruszone przez pozwaną w wyniku żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Stwierdził również, że nie dopatrywał się sam takich naruszeń wskazując, że nie można stwierdzić w zachowaniu Gminy, która nie zgodziła się na zatrzymanie wątpliwych, w jej mniemaniu, „ulepszeń” dokonanych przez powoda, działań sprzecznych z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny uznał również, że powód nie wykazał wartości poczynionych nakładów ani tego, że są to nakłady ulepszające z punktu widzenia wydzierżawiającego, czego obecnie nie można stwierdzić, bez przeprowadzenia profesjonalnych badań geologicznych. Wskazał, że ze sporządzonej na zlecenie strony pozwanej opinii geotechnicznej ani z opinii biegłego sądowego nie wynika, iż nakłady poczynione przez powoda na nieruchomości można potraktować jako zwiększające jej wartość czy użyteczność z punktu widzenia Gminy, gdyż wykonany nasyp może tylko ewentualnie służyć jako podłoże budowlane a nie może być traktowany jako nasyp budowlany. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że nakładów tych nie można traktować jako ulepszeń. Wszystko to uzasadniało jego zdaniem oddalenie powództwa.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach powód w ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie art. 5, art. 6, art. 47 § 1-3, art. 65 § 2,

art. 676 w zw. z art. 694, art. 696 i art. 705 k.c. oraz art. 6 Europejskiej Konwencji o ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w ramach drugiej podstawy kasacyjnej - naruszenie art. 233 § 1, art. 328 § 2, art. 278 § 1, art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., które miało istotny wpływ na wynik sprawy. Wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania także kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie Sądy obu instancji przyjęły, że podstawę roszczenia powoda stanowi art. 676 w zw. z art. 694 k.c., dokonały jednak - co słusznie zarzuca skarżący - błędnej wykładni art. 676 k.c. w zakresie użytego w nim pojęcia „zapłaty sumy odpowiadającej wartości nakładów” w chwili zwrotu wydzierżawionej rzeczy uznając, że dzierżawcy przysługuje jedynie żądanie zwrotu wartości poczynionych na nakłady wydatków. Tymczasem przepis ten jednoznacznie stanowi, że jeżeli najemca (dzierżawca) ulepszył rzecz najętą (wydzierżawioną), wynajmujący (wydzierżawiający), w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Z przepisu tego zatem wprost wynika, że zatrzymując ulepszenia, wydzierżawiający ma obowiązek zapłacić ich równowartość z chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy, a nie jedynie wydatki poczynione przez dzierżawcę na nakłady. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że w art. 676 k.c. chodzi o nakłady ulepszające rzecz, a więc o nakłady, które powiększyły wartość użytkową rzeczy w chwili jej zwrotu przez dzierżawcę. Dlatego wartości ulepszeń, o których mowa w tym przepisie, nie można utożsamiać - jak uczyniły to Sądy obu instancji - z sumą wydatków, jakie poniósł dzierżawca na nakłady. Wartość tych ulepszeń określa bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany w chwili zwrotu rzeczy (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r. II CKN 339/00, niepubl.).

Żądając zwrotu nakładów na podstawie art. 676 k.c., dzierżawca obowiązany jest, zgodnie z art. 6 k.c., udowodnić, że poniósł określone nakłady

i że zwiększyły one wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydierżawiającemu. Z reguły udowodnienie tych okoliczności wymaga wiadomości specjalnych, a zatem Sąd nie może samodzielnie ustalić i ocenić, czy dokonane nakłady ulepszyły rzecz i jaką mają wartość, jak również o ile wzrosła wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydierżawiającemu, dzięki nakładom poczynionym przez dzierżawcę.

W rozpoznawanej sprawie na wniosek powoda został przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego M. S., z której wprost wynika, że dzięki nakładom poczynionym przez powoda została wydana decyzja administracyjna określająca warunki budowy na tym gruncie stancy wodnej z basenem portowym i wypożyczalnią sprzętu wodnego, co było celem obu stron umowy dzierżawy i co w oczywisty sposób zmieniło przeznaczenie nieruchomości, zwiększając jednocześnie jej wartość o 1 357 100 zł, jak stwierdził biegły. Okoliczności te przyjął do ustaleń faktycznych Sąd pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny, z naruszeniem art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., nie wskazał w uzasadnieniu swojego orzeczenia, czy i które ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego uznał za własne, pominał wskazane wyżej ustalenia a ocenę o tym, że powód nie wykazał, iż poczynione przez niego nakłady były użyteczne i zwiększyły wartość nieruchomości oparł na sporządzonej na zlecenie strony pozwanej, pozasądowej opinii geotechnicznej, powołując się też ogólnikowo na opinię biegłego sądowego i wyprowadzając z niej wnioski sprzeczne ze wskazanym wyżej stanowiskiem biegłego. Stwierdził jednocześnie, że ustalenie, czy dokonane przez powoda nakłady stanowią ulepszenie nieruchomości niemożliwe jest bez przeprowadzenia profesjonalnych badań geologicznych. Takie stanowisko Sądu Apelacyjnego narusza art. 278 § 1 oraz art. 382 k.p.c., co słusznie zarzucił skarżący.

Jak bowiem wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, jeżeli ustalenie określonej okoliczności faktycznej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy wymaga wiadomości specjalnych, które może zapewnić wyłącznie opinia biegłego, sąd nie może ich ustalić bez przeprowadzenia takiego dowodu (porównaj między innymi orzeczenia z dnia 24 listopada 1999 r. I CKN 223/98, z dnia 17 marca 2006 r.

I CSK 101/05, niepubl., z dnia 19 kwietnia 2007 r. I CSK 27/07, OSNC-ZD 2008/1/25, z dnia 15 stycznia 2010 r. I CSK 199/09, z dnia 20 maja 2011 r. II UK 339/10 i z dnia 27 kwietnia 2012 r. VCSK 202/11, niepubl.). Wielokrotnie również Sąd Najwyższy stwierdzał, że opinią biegłego, w rozumieniu art. 278 k.p.c., jest tylko opinia złożona przez osobę wyznaczoną przez sąd. Nie może być traktowana jako dowód w procesie opinia biegłego sporządzona na polecenie strony i złożona do akt sądowych. Takie ekspertyzy są dokumentami prywatnymi i w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, należy traktować je jako wyjaśnienie stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowiska strony (porównaj między innymi orzeczenia z dnia 29 września 1956 r. 3 Cr 121/56, OSN 1958/I/16, z dnia 25 czerwca 2010 r. I CSK 544/09 i z dnia 15 czerwca 2011 r. V CSK 382/10, niepubl.). Podstawą ustaleń i oceny Sądu Apelacyjnego odnoszącej się do charakteru nakładów dokonanych przez powoda nie mogła być zatem sporządzona na zlecenie strony pozwanej, pozasądowa opinia geotechniczna.

Trafne są także zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 676 w zw. z art. 694 k.c. i art. 5 k.c. przez niewłaściwe ich zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym.

Wprawdzie słusznie Sąd Apelacyjny stwierdził, że przewidziane w art. 676 k.c. prawo wyboru wydzierżawiającego co do sposobu rozliczenia nakładów ulepszających dokonanych przez dzierżawcę, jako prawo podmiotowe, powinno być oceniane także z punktu widzenia przesłanek art. 5 k.c., błędne jednak uznał, że dla skuteczności podniesienia zarzutu nadużycia prawa konieczne jest wskazanie konkretnej zasady współzycia społecznego naruszonej przez skorzystanie strony przeciwnej z przysługującego jej prawa podmiotowego. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 czerwca 2009 r. I CSK 522/08 (niepubl.), dla skuteczności tego zarzutu wystarczające jest przytoczenie w jego uzasadnieniu okoliczności faktycznych mogących wskazywać na naruszoną zasadę współzycia społecznego lub określone społeczno gospodarcze przeznaczenie prawa. Nie jest też konieczne odrębne wykazanie przez stronę podnoszącą ten zarzut, że skorzystanie przez stronę przeciwną z jej prawa podmiotowego było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego lub

ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Rozpoznanie takiego zarzutu przez sąd powinno nastąpić, zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa, z uwzględnieniem całokształtu okoliczności konkretnej sprawy (porównaj także między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1967 r. I PR 415/67, OSP 1968/10/210).

Powód niewątpliwie wskazał okoliczności faktyczne pozwalające na ustalenie, czy dokonanie przez stronę pozwaną wyboru, jako sposobu rozliczenia poczynionych przez niego nakładów, żądania ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego jest sprzeczne z przeznaczeniem nieruchomości, zmienionym dzięki tym nakładom w sposób oczekiwany przez obie strony oraz z zasadami racjonalnej gospodarki wydzierżawioną nieruchomością, jak również nieuzasadnione ekonomicznie. Biegły sądowy ocenił to żądanie strony pozwanej jako nieekonomiczne i nieracjonalne i ocenę tę podzielił Sąd pierwszej instancji. Zajmując inne stanowisko, Sąd Apelacyjny nie ustosunkował się ani do opinii biegłego, ani do stanowiska Sądu Okręgowego w tym przedmiocie. Pominął też, że w doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż ze względu na specyfikę umowy dzierżawy i jej prawną odrębność od umowy najmu, przepis art. 676 k.c. powinien być stosowany do umowy dzierżawy jedynie odpowiednio w tym znaczeniu, że wykluczone powinno być prawo wydzierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli taka restytucja naruszałaby substancję rzeczy lub zmieniałaby jej przeznaczenie i charakter nabyte dzięki poczynionym nakładom (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10, niepubl.).

Jak ustalił Sąd pierwszej instancji na podstawie opinii biegłego i co pominął Sąd Apelacyjny, żądanie przez stronę pozwaną przywrócenia stanu poprzedniego nie tylko byłoby nieuzasadnione ekonomicznie, lecz musiałoby prowadzić do zmiany uzyskanego dzięki nakładom charakteru i przeznaczenia nieruchomości określonego w decyzji administracyjnej z dnia 3 listopada 2006 r. o warunkach budowy stacji wodnej z basenem portowym i wypożyczalnią sprzętu wodnego. Racjonalnie trudno zresztą wyobrazić sobie przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotowej nieruchomości, a więc wywiezienie ziemi i gruzu, obniżenie gruntu, przywrócenie nierówności terenu i wjazdu, zlikwidowanie nasypu i sztucznego



zbocza oraz trawy i przywrócenie usuniętych drzew i krzewów. Żądanie dokonania tego rodzaju zmian niewątpliwie narusza zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością i jest sprzeczne z jej obecnym przeznaczeniem, co wymaga oceny Sądu z punktu widzenia art. 5 k.c. oraz art. 676 w zw. z art. 694 k.c., z uwzględnieniem wskazanej wyżej wykładni tych przepisów.

Z tych wszystkich względów konieczne było uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.)

Nieuzasadnione są natomiast pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej w tym w szczególności zarzut naruszenia art. 47 k.c., który definiuje pojęcie części składowej nieruchomości i określa jej status prawnorzeczowy. Przepis ten nie ma bezpośredniego zastosowania do rozliczenia nakładów między wydzierżawiającym a dzierżawcą, uregulowanego w art. 676 k.c., a okoliczność, że dokonane przez dzierżawcę nakłady mogły stać się częścią składową nieruchomości podlega ocenie w ramach rozważań, czy żądanie wydzierżawiającego przywrócenia stanu poprzedniego nie jest w tej sytuacji sprzeczne ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości.