

Sygn. akt II Ca 917/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Sławomir Buras**

Sędziowie: **SSO Barbara Dziewięcka (spr.)**

**SSO Rafał Adameczyk**

Protokolant: sekretarz sądowy Karolina Chrapkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2015 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa W. R.

przeciwko Gminie O.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim

z dnia 11 lutego 2015 r., sygn. I C 864/13

oddala apelację i zasądza od W. R. na rzecz Gminy O. kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Dziewięcka SSO Sławomir Buras SSO Rafał Adameczyk

Sygn. akt II Ca 917/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 czerwca 2013 roku powódka W. R. domagała się zasądzenia od Gminy O. kwoty 9.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. Pismem procesowym z dnia 20 października 2014 roku powódka rozszerzyła powództwo, żądając dodatkowej kwoty 5009 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pisma procesowego do dnia zapłaty.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2015 roku Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim w sprawie sygn. akt I C 864/13 w pkt. I. oddalił powództwo w całości, w pkt. II zasądził od powódki W. R. na rzecz pozwanej Gminy O. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 10 maja 1989 roku Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w O. zawarł na czas określony tj. do dnia 1 marca 1994 r. z W. R. i M. R. umowę dzierżawy nieruchomości położonej w O. oznaczoną jako działka nr (...) ark. I, obręb 47 o powierzchni 0,2333 ha, stanowiącą nieużytek. Zgodnie z § 4 tej umowy

dzierżawca był zobowiązany do korzystania z przedmiotu dzierżawy wg wszelkich zasad racjonalnej gospodarki rolnej, w szczególności uprawiać i użytkować grunty, utrzymując je w odpowiedniej kulturze. Dzierżawca nie mógł bez zgody wydzierżawiającego wznosić na dzierżawnych gruntach żadnych obiektów, a z chwilą wygaśnięcia umowy oraz jej rozwiązania dzierżawca był zobowiązany do zwrotu gruntów w takim stanie zagospodarowania, w jakim grunty te powinny się znajdować przy prowadzeniu prawidłowej gospodarki w chwili zwrotu, a rozliczenie między stronami nastąpić miało wg zasad kodeksu cywilnego. Do chwili zawarcia umowy nieruchomości będąca jej przedmiotem była wydzierżawiana M. R., tj. w okresie od dnia 1 stycznia 1984 r. do dnia 31 grudnia 1988 r. na podstawie umowy z dnia 30 stycznia 1984 r. zawartej z Zarządem Gospodarki w O. oraz w oparciu o umowę z dnia 19 czerwca 1986 r. zawartą z Wydziałem Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w O. na okres 3 lat, która to umowa wygasła z dniem 31 grudnia 1988 r.

Kolejną umowę dzierżawy opisanej nieruchomości W. R. i M. R. zawarli z Gminą O. w dniu 30 marca 1994 roku na okres 3 lat, do dnia 1 marca 1997 r. Zgodnie z zapisem § 1 umowy wydzierżawiany grunt był przeznaczony na uprawę warzyw i rekreację, dzierżawca zaś powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie mógł zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Z chwilą wygaśnięcia umowy był zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie, jak w dniu przejęcia. Te same postanowienia znalazły się w umowie z dnia 24 czerwca 1997 r. zawartej na okres 3 lat do dnia 31 maja 2000 roku między tymi samymi stronami i dotyczącej tego samego przedmiotu dzierżawy. Jedynie w § 6 ust. 3 postanowiono, że dzierżawca nie ma prawa sadzić drzew i krzewów.

W dniu 11 lipca 2000 roku Gmina O. zawarła z W. R. na czas nieokreślony umowę dzierżawy dotyczącą nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) na działce (...) o powierzchni 2333 m kw. z przeznaczeniem pod uprawę warzyw. Nieruchomość ta została oddana w dzierżawę z dniem 1 czerwca 2000 roku. Zgodnie z § 5 tej umowy dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Ewentualne nakłady dzierżawcy na wydzierżawiony grunt mają charakter czasowy i po rozwiązaniu umowy dzierżawca ma obowiązek zabrania poczynionych nakładów i zwrócenia wydzierżawiającemu terenu w stanie odpowiadającym prawidłowej gospodarce, bez prawa zwrotu poniesionych na dzierżawiony grunt kosztów nakładów. W § 6 ust 3 postanowiono z kolei, że dzierżawca nie ma prawa stawiać obiektów trwałych na dzierżawionym gruncie, w tym również trwale ogradzać dzierżawionego terenu. § 8 stanowił, że z chwilą rozwiązania umowy dzierżawca winien zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy według stanu z dnia przejęcia w dzierżawę z uwzględnieniem prawidłowej gospodarki na dzierżawionym gruncie.

Przy zawieraniu umów dzierżawy nie był sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy, opisujący stan przedmiotu dzierżawy. Umowa dzierżawy została skutecznie wypowiedziana W. R. przez Gminę O. i w dniu 29 czerwca 2012 roku W. R. zwróciła dzierżawioną nieruchomość.

W czasie trwania umów dzierżawy W. R. ogrodziła teren nieruchomości. Od strony północnej posadziła 4 świerki, 1 modrzew, 2 tuje, zaś od strony południowej zasadziła 11 tuj i 7 modrzewi. Z kolei od strony wschodniej zasadzone zostały 2 świerki srebrne, 1 sosna, 1 świerk zwykły. Zasadziła ona też 4 leszczyny, 3 orzechy włoskie, wiśnie niskopienne i winogrona. Wartość 1 tui stanowi kwotę 522,25 zł, 1 modrzewia 451,28 zł, 1 świerka kwotę 451,28 zł, Ł. wartość drzewostanu stanowi kwotę 14.009,73 zł. W chwili przekazywania dzierżawionej nieruchomości Gminie O. rośliny znajdujące się na działce były niepielęgnowane z licznymi dzikimi odrostami. Nasadzenia drzew nie wpłynęły na wzrost wartości nieruchomości. Drzewa ograniczają możliwość uprawy warzyw, gdyż przynajmniej w zakresie koron drzew znajdują się korzenie, a same korony zacieniają działkę. Drzewa od sierpnia do grudnia tracą igły i zanieczyszczają rośliny.

W. R. bezskutecznie zwracała się do pozwanego o zwrot wartości poczynionych na przedmiot dzierżawy nakładów. Sąd Rejonowy wskazał, że dokumenty, będące podstawą ustaleń stanu faktycznego nie były kwestionowane, nie budziły także wątpliwości Sądu zarówno od strony formalnej, jak i merytorycznej. Sąd podzielił wnioski opinii biegłego w pełni. W ocenie Sądu opinia ta jest jasna, spójna, logiczna, a wnioski z niej płynące w pełni przekonujące. Co do wszystkich zarzutów powódki i pozwanej biegły wypowiedział się w opinii uzupełniającej ustnej i pisemnej, w

której dokładnie wyjaśnia metodę stosowaną przy opracowywaniu opinii, dokumenty na których się oparł, przepisy prawa, którymi się kierował. Biegły sporządził opinię zgodnie z postanowieniem ją zlecającym. Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom powódki, w zakresie w jakim potwierdza ona fakt wypowiedzenia umowy dzierżawy i zwrócenia nieruchomości, bowiem te zeznania mają potwierdzenie w materiale dowodowym. Oddaleniu jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy podlegały wnioski dowodowe o dopuszczeniu dowodu z kserokopii opracowań naukowych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo jest niezasadne. W uzasadnieniu tego stanowiska Sąd Rejonowy wskazał:

Pozwana po zakończeniu łączącego ją z powódką stosunku zobowiązaniowego zażądała przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości, a zatem powódka była zobowiązana oddać przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim objęła ją w posiadanie zależne na podstawie kolejno zawieranych umów dzierżawy. Nieruchomość ta była przeznaczona na uprawę warzyw (wcześniej pod uprawę rolną), a jak wynika z umowy dzierżawca nie mógł bez zgody wydzierżawiającego zmienić przeznaczenia przedmiotu dzierżawy. W świetle dowodów zebranych w sprawie niewątpliwie dokonanie przez powódkę nasadzeń drzew zmieniło przeznaczenie nieruchomości, bowiem uniemożliwiło prowadzenie na jej terenie uprawy rolnej, w tym uprawy warzyw, co stanowiło główne przeznaczenie nieruchomości. Sąd Rejonowy zaznaczył, że nawet gdyby przyjąć, iż powódce służy roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot umowy, to istotą uwzględnienia jej żądania byłaby okoliczność czy dokonane przez nią nakłady doprowadziły do tego, że pozwana w chwili zwrotu uzyskała rzeczywistą korzyść. Jak wynika z dowodów w sprawie nakłady w postaci nasadzenia drzew nie tylko nie zwiększyły wartości drzew, ale wpłynęły na tę nieruchomość ujemnie. Niezasadne są ponadto twierdzenie powódki, że nieruchomość ta stanowiła nieużytek. Ewidencja gruntów pełni jedynie rolę informacyjno – techniczną, nie nadając praw gruntom, a jedynie je rejestrując. Skoro w umowach dzierżawy nieruchomość będąca przedmiotem dzierżawy została przeznaczona pod uprawy rolne, to bez znaczenia pozostają zapisy widniejące w ewidencji gruntów.

Sąd Rejonowy jedynie ubocznie stwierdził, że niezasadny był zarzut pozwanej przedawnienia co do kwoty 5900 zł.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2003 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...)

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości, zarzucając:

1. obrazę przepisów postępowania, mającą istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a w konsekwencji przyjęcie, że dokonane przez powódkę nakłady na dzierżawioną nieruchomość nie zwiększają wartości nieruchomości, a zasadzone na gruncie drzewa ujemnie wpływają na jej wartość, pomimo braku dokonania przez biegłego sądowego wyceny wartości rynkowej nieruchomości;

- art. 233 § 1 i 2 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegającej na pominięciu jego znacznej części, dokonaniu oceny wybiórczej, pomijającej część przeprowadzonych dowodów w postaci umów dzierżawy z 1986 r., 1989 r., 1994 r., 1997 r.,

- art. 231 k.p.c. polegającą na przyjęciu przez Sąd Rejonowy domniemania, że wydzierżawiona przez powódkę nieruchomość gruntowa stanowiła w chwili zawarcia umowy użytek rolny, mimo że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że był to nieużytek;

2. obrazę prawa materialnego tj.

- art. 676 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie do stanu faktycznego ustalonego, podczas gdy z materiału dowodowego wynika że nakłady na nieruchomość zostały poniesione przez powódkę w pierwszych 13 latach

trwania stosunku dzierżawy, w trakcie którego strony nie regulowały umownie sposobu rozliczenia ponoszonych na nieruchomości nakładów,

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie do ustalonego stanu faktycznego, pomimo że z oceny tego stanu w sposób niezaprzeczalny wynika, że przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedzającego dzierżawę jest niezgodne ze społeczno -gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz zasadami współżycia społecznego, a realizacji prawa podmiotowego pozwanej stanowi ewidentne nadużycie prawa.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz powódki kwoty 14009 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów postępowania I i II instancji wg norm przepisanych; ewentualnie z ostrożności procesowej powódka wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz powołanie nowego biegłego rzeczoznawcy na okoliczność wpływu poczynionych przez powódkę nakładów na wartość nieruchomości w dniu jej zwrotu, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem II instancji oraz zmianę postanowienia o kosztach w części, w jakiej nie uwzględnia poniesionych przez powódkę kosztów uzupełniającej opinii biegłego w postępowaniu przed sądem i instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania odwoławczego wg norm przepisanych,

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jest niezasadna. Orzeczenie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

Niezasadny jest zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 par 1 i 2 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów oraz brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, jak i zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. Sąd Rejonowy wbrew twierdzeniom powódki ocenił wyczerpująco cały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie, ocenił dowody w sposób wszechstronny, pełny, z poszanowaniem zasad swobodnej oceny dowodów, w szczególności zasady logiki i doświadczenia życiowego. Na podstawie tak dokonanej analizy dowodów, poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które doprowadzić musiały do oddalenia powództwa.

Sąd wziął w niniejszej sprawie pod uwagę dokumenty, w tym wszystkie umowy łączące strony. Wynika to z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Należy w tym miejscu zauważyć, że wprawdzie pierwsze dwie umowy tj. z 1984 roku i 1986 roku zawierał formalnie M. R., mąż powódki, jednak powódka zeznała, że działali oni wspólnie jako małżeństwo już od 1984 roku.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny umów. Granice swobody umów wyraża art. 353<sup>1</sup>, k.c. który przewiduje, że strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny wg swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W niniejszej sprawie nie dość, że treść łączących strony umów nie sprzeciwiała się właściwości stosunku, to wręcz w pełni była z nim zgodna. Przez umowę dzierżawy jedna ze stron zobowiązuje się oddać drugiej rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony (lub nieoznaczony), a ta zobowiązuje się płacić umówiony czynsz. W praktyce przedmiotem dzierżawy są przede wszystkim grunty rolne. Dlatego wydzierżawienie nieruchomości gruntowej z przeznaczeniem jej w umowach na uprawy rolne i uprawy warzyw jak najbardziej zgadzało się z istotą tego stosunku zobowiązaniowego.

W zasadzie nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy jest fakt, który próbuje wykazać powódka, że w momencie obejmowania przez nią nieruchomości była ona nieużytkiem. Fakt, że wydzierżawiający oddał w 1984 roku formalnie M. R., faktycznie zaś także jego żonie W. R. w dzierżawę nieruchomości, która była porośnięta trawą, nie była zagospodarowana, wypielęgnowana, nie było na niej drzew - nie przemawia w niniejszej sprawie za słusznością żądania powódki. Twierdzenia powódki w istocie rzeczy sprowadzają się do wykazania, że działka ta była „nieużytkiem” w potocznym tego słowa znaczeniu, w tym sensie, że nikt wcześniej nie pielęgnował tej działki, zalegały na niej śmieci. Zapewne natomiast powódka nie pragnie wykazać, że nieruchomość ta była nieużytkiem w ścisłym

tego słowa znaczeniu. Nieużytek bowiem to obszar gruntu, który z powodu naturalnych warunków siedliskowych lub na skutek działalności rolniczej, przemysłowej, leśnej lub innej nie posiada lub utracił wartość użytkową. Do nieużytków zaliczane są bagna, wydmy, tereny o niekorzystnym ukształtowaniu powierzchni, składowiska odpadów oraz grunty zdegradowane przez przemysł. Ich zagospodarowanie rolne, leśne lub inne jest trudne lub bardzo kosztowne ze względu na konieczność wykonywania odpowiednich zabiegów rekultywacyjnych, melioracyjnych, zalesień itp. Twierdzenia powódki zapewne nie zmierzały do wykazania, że działka ta była obszarem nie nadającym się pod jakąkolwiek uprawę, skoro z drugiej strony twierdziła ona, że już w 1984 roku doszło do nasadzeń drzewek. Określenie nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków nie odzwierciedlało rzeczywistego stanu działki w tych latach. Ta kwestia nie ma zresztą dla sprawy znaczenia.

Istotne jest natomiast, jakie przeznaczenie gruntu wynika z umów łączących strony i jakie warunki użytkowania dzierżawionej nieruchomości (w tym jaki miał być stan oddawanej nieruchomości) postawił pozwany, a powódka przystępując do umów je przyjęła.

Jak wynika z zeznań powódki, obejmowała ona grunt już 1984 roku. Już z tej umowy zawartej w dniu 30 stycznia 1984 roku wynika jednoznacznie, że najemca przyjmuje w dzierżawę niezabudowaną działkę gruntu o pow. 2333 m kw., działkę, o której mowa przeznacza się pod uprawy rolne. Nawet gdyby jednak przyjąć, że formalnie powódka objęła nieruchomość dopiero w 1989 roku, należy zauważyć, że w umowie jednoznacznie zapisano, że dzierżawca ma obowiązek korzystać z przedmiotu dzierżawy wg wszelkich zasad racjonalnej gospodarki rolnej, w szczególności uprawiać i użytkować grunty, utrzymując je w odpowiedniej kulturze, nie może bez zgody wydzierżawiającego wznosić na dzierżawionych gruntach żadnych obiektów, zaś z chwilą wygaśnięcia umowy jak i jej rozwiązania, dzierżawca zobowiązuje się zwrócić grunty w takim stanie zagospodarowania w jakim grunty te powinny się znajdować przy prowadzeniu prawidłowej gospodarki w chwili zwrotu. Nasadzanie drzew przez powódkę przekracza zapewne granice prawidłowej gospodarki działki, która miała być uprawiana rolniczo. Ponadto, mimo takiego zapisu w umowie, zapewne nie stanowiła ona nieużytku, o czym mowa wyżej. Nie sposób przyjąć, żeby w 1986 roku grunt był oddany na cele upraw rolnych, potem w 1994 roku także na cele związane z uprawą warzyw i rekreacją, a pomiędzy tymi datami w 1989 roku był nieużytkiem.

Umowy z 1984 i 1986 roku wskazywały przeznaczenie nieruchomości na uprawy rolne, zaś umowa z 1989 roku nakazywała dzierżawcy dokonywać upraw rolnych gruntu i użytkować je, utrzymując w odpowiedniej kulturze. Przepisy nie definiują pojęcia "uprawa rolna". W orzecznictwie istnieją rozbieżności, jednak postuluje się, by przy ocenie znaczenia tego pojęcia mieć na względzie kontekst konkretnych okoliczności sprawy. Istotne znaczenie przy ustalaniu znaczenia pojęcia uprawa rolna, użytego w umowie dzierżawy łączącej strony ma ratio legis tego zapisu zamieszczonego w przedmiotowej umowie. Otóż należy podkreślić, że umowa dzierżawy ma ze swej istoty charakter czasowy. Charakteryzuje się także znaczną kontrolą wydzierżawiającego nad dzierżawioną nieruchomością w postaci przykładowo ograniczeń zawartych w umowach dzierżawy, prawie kontroli dzierżawcy. Także w niniejszej sprawie wydzierżawiający zawarł w umowach szereg zapisów regulujących szczegółowo sposób dzierżawy i zabezpieczającej go przez nieprawidłowym zagospodarowaniem nieruchomości. Dlatego wprowadził dokładne określenie, na jakie cele jest przeznaczony grunt wydzierżawiany. Skoro dzierżawa miała być okresowa, z natury stosunku wynika zaś konieczność zwrotu nieruchomości wydzierżawiającemu w stanie nie zmienionym, a na gruncie w 1984 roku nie było nasadzeń drzew, oczywiste jest, że wskazując na możliwość uprawy rolnej na nieruchomości, wydzierżawiający nie miał na myśli uprawy leśnej, a uprawy prowadzone tradycyjnie na terenach otwartych dotyczące roślin o krótkim cyklu rozwojowym, powtarzalne i plonujące w wyniku niezbędnych zabiegów rolniczych.

W treści umowy z 1994 roku sprecyzowano już, iż grunt ten przeznacza się na uprawę warzyw i rekreację, w umowie z 1997 roku zawarto natomiast jednoznaczny zakaz sadzenia drzew i krzewów, w późniejszych też umowach skonkretyzowano zakres upraw rolnych do upraw warzywnych. Z całokształtu okoliczności, w szczególności z treści wszystkich sześciu umów wynika, że wolą stron było przeznaczenie działki na uprawę rolną i warzywną oraz w późniejszym czasie na rekreację. Zresztą sama powódka podnosi w pozwie, że poszczególne umowy zobowiązywały ją do prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej, uprawy i użytkowania gruntów.

Zgodnie z treścią wszystkich umów, dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego, zaś z chwilą wygaśnięcia umowy, jak również jej rozwiązania dzierżawca obowiązany jest zwrócić grunt w takim stanie zagospodarowania, w jakim grunty powinny się znajdować przy prowadzeniu prawidłowej gospodarki w chwili zwrotu. Stąd nasadzenie przez powódkę wieloletnich drzew na dzierżawionej nieruchomości należy uznać za nieuprawnioną zmianę jej przeznaczenia.

Sąd Rejonowy ocenił prawidłowo materiał dowodowy i dokonał słusznego ustalenia także w zakresie twierdzenia, że nakłady poczynione przez powódkę nie ulepszają przedmiotu dzierżawy. W tym zakresie pomocny był dowód z opinii biegłego sądowego, który wycenił nakłady, stwierdzając jednocześnie, że nasadzenia drzew nie wpłynęły na wzrost wartości rynkowej działki, a nawet nasadzenia ujemnie wpływają na uprawy rolne. Opinia została sporządzona rzetelnie, profesjonalnie, jest jasna, konkretna, pełna i odpowiadająca zakresowi zlecenia.

Sąd Rejonowy nie naruszył ponadto przepisów prawa materialnego, w tym art. 676 k.c. i art. 5 k.c.

Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Przepis art. 676 k.c. stanowi, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, 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.

Przepis ten pozwala na rozliczenie wartości nakładów tylko wówczas, gdy dzierżawca przedmiot umowy ulepszył. Bez tej okoliczności wszelkie rozważania na temat czy kwestie te zostały uregulowane umową, czy też nie i w jaki sposób ma dojść do rozliczeń, są bezpodstawne.

Zwrot wartości ulepszenia obejmuje zwrot różnicy pomiędzy wartością rzeczy, jaką miała przed ulepszeniami, a wartością, jaką zyskała po dokonaniu ulepszeń, przy czym różnicę tę ustala się na dzień zwrotu rzeczy. O tym, za które ulepszenia dzierżawca może domagać się zapłaty po zakończeniu dzierżawy, decyduje to, czy są one korzystne dla wydzierżawiającego, zwykle właściciela nieruchomości. Aby więc można było przyjąć, że efekt działania ma charakter ulepszający należy uwzględnić dwa kryteria – kryterium obiektywnego podwyższenia wartości użytkowej przedmiotu dzierżawy skutkiem działania dzierżawcy oraz kryterium zgodności z rzeczywistością lub domniemaną wola wydzierżawiającego. W niniejszej sprawie żadne z kryteriów nie zostało spełnione.

Przy ocenie czy dane nakłady ulepszyły nieruchomość należy uwzględnić jej charakter, w tym lokalizację, w której się mieści. I w tym zakresie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wszechstronnej oceny dowodów, słuszenie biorąc za podstawę ustaleń opinię biegłego sądowego. Niezasadne są zarzuty powódki, iż opinia ta zawiera błędy i nie powinna być brana pod uwagę. Zgodnie z opinią biegłego, nasadzenia drzew nie zwiększają wartości nieruchomości, a także źle wpływają na uprawy rolne. Ten wniosek opinii koresponduje z całokształtem materiału dowodowego, ocenianym także zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego. Jeśli nieruchomość została przeznaczona pod uprawę rolną, warzywną, jest ponadto oddana w dzierżawę na czas określony, a wydzierżawiający zastrzega sobie jednoznacznie prawo odebrania nieruchomości w stanie nie zmienionym, oczywiste jest, że obsadzenie w znacznej części nieruchomości drzewami, nie jest zgodne z interesem wydzierżawiającego, zmienia przeznaczenie gruntu, ograniczając wykorzystanie działki pod uprawy rolne i nie zwiększa wartości działki a wręcz ją obniża. Tak też stwierdził biegły sądowy w opinii. Należy podkreślić, że ulepszenie przedmiotu dzierżawy nie jest jednoznaczne z prostym dodaniem do wartości nieruchomości wartości poczynionych nakładów. Może się bowiem zdarzyć, tak jak w niniejszej sprawie, że oczywiście – same nakłady (tu w postaci drzewostanu) posiadają dodatnią wartość, jednak nie są to nakłady ulepszające nieruchomość, a więc nie mogą zwiększyć wartości nieruchomości.

Reasumując z uwagi na przeznaczenie gruntu, w szczególności biorąc pod uwagę jego położenie w sąsiedztwie innych gruntów uprawnych, nasadzenia drzew dokonane przez powódkę nie mogły stanowić zwiększenia wartości przedmiotowej nieruchomości. Chodzi oczywiście o obiektywne zwiększenie wartości działki, nie zaś subiektywne przekonanie dzierżawcy o ulepszeniu przedmiotu dzierżawy.

Nie jest także zasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c. przede wszystkim dlatego, że podstawą oddalenia powództwa było przede wszystkim ustalenie braku ulepszenia przedmiotu dzierżawy. W ustalonych okolicznościach niniejszej sprawy należy się zgodzić z pozwanym, że powódka dokonując nasadzeń drzew, robiła to tylko i wyłącznie na swój koszt i ryzyko. Nadużyciem było samowolne dokonywanie nasadzeń przez powódkę, które to nasadzenia nie tylko nie ulepszyły działki, ale pogorszyły jej walory użytkowe.

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że żaden z zarzutów apelacyjnych nie był zasadny. Apelację należało więc oddalić, o czym orzekł w sentencji Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 ust 1-2, § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013, poz. 490 z późn. zm.)

SSO Barbara DziewięckaSSO Sławomir BurasSSO Rafał Adamczyk