

Sygn. akt I ACa 1153/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Krystyna Golinowska (spr.)</i>
Sędziowie:	<i>SA Hanna Rojewska</i> <i>SO del. Paweł Hochman</i>
Protokolant:	sekr. sądowy Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. K.**

przeciwko **Zakładowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 11 kwietnia 2013 r. sygn. akt X GC 156/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda W. K. na pozwanego Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt. I ACa 1153/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 9 marca 2012 r. powód W. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w P. wniósł o zasądzenie od pozwanego Zakładu (...) Sp. z o.o. w K. kwoty 450000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2009 r. z tytułu zwrotu nakładów na wybudowanie (...) Elektrowni (...) na gruncie stanowiącym własność pozwanego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wskazując że z uwagi na treść umowy dzierżawy łączącej strony i brak jakiegokolwiek użyteczności (...) Elektrowni (...) dla pozwanego żądanie jest niezasadne. Podniósł także zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia na podstawie art. 694 k.c.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo

Sąd oparł powyższe rozstrzygnięcie na ustaleniach faktycznych, z których najistotniejsze przedstawiają się następująco:

Powód prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) w P.. Początkowo działalność ta była prowadzona w formie spółki cywilnej z H. S..

W dniu 26 marca 2004 r. (...) s.c. a pozwanym Zakładem (...) zawarta została umowa dzierżawy, której przedmiotem była niezabudowana nieruchomość stanowiąca własność pozwanego położona w K., na której zlokalizowane są nieczynne zrekultywowane składowiska odpadów. Powyższa umowa była kolejną umową dzierżawy wspomnianego terenu mającą na celu eksploatację biogazu wysypiskowego łączącą strony od 1996 r.

Zgodnie z ustaleniami przedmiotowej umowy pozwany jako wydzierżawiający umożliwił dzierżawcy eksploatację biogazu wysypiskowego ze składowiska odpadów oznaczonego jako pola numer (...) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wykorzystaniu biogazu do produkcji energii elektrycznej. Dzierżawca zobowiązał się płacić czynsz za eksploatację biogazu w wysokości 12,5 % miesięcznego przychodu netto uzyskanego ze sprzedaży energii do sieci Zakładu (...). Strony postanowiły również, że przekazanie dzierżawcy terenu o powierzchni 80 m. kw., na którym zlokalizowana jest stacja przetwarzania biogazu w energię elektryczną nastąpi w dniu 31 marca 2004 r. na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego z określeniem stanu i charakterystyki naniesień poczynionych przez dzierżawcę. Przekazanie terenu po zakończeniu trwania umowy miało nastąpić w tym samym trybie nie później niż w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. Do dnia zawarcia umowy dzierżawca na własny koszt wybudował instalację odgazowującą odpady na polach numer 1 i 2 z wyprowadzeniem poza obręb wysypiska, wybudował instalację do recyrkulacji odcieków, zainstalował stację przetwarzania biogazu w energię elektryczną, wykonał przyłącze energetyczne ze stacją transformatorową.

Umowę zawarto na czas nieokreślony począwszy od dnia 1 kwietnia 2004 r. Każda ze stron miała prawo wypowiedzieć umowę z zachowaniem dwuletniego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego. W przypadku wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego dzierżawca miał otrzymać zwrot nakładów poniesionych na wykonanie instalacji odgazowujących i do recyrkulacji odcieków z pól numer (...) na podstawie orzeczenia biegłego rzeczoznawcy z uwzględnieniem stopnia zużycia (§ 5 pkt. 1 i 2 umowy).

W przypadku rozwiązania umowy z winy dzierżawcy instalacja gazowa znajdująca się pod ziemią na polach (...) oraz instalacja do recyrkulacji odcieków przechodzi na własność wydzierżawiającego bez prawa do odszkodowania ze strony dzierżawcy. Instalacje naziemne dzierżawca powinien zaś zdemontować w terminie 30 dni (§ 5 pkt. 5 umowy).

Przedmiotowa umowa została rozwiązana na skutek wypowiedzenia przez wydzierżawiającego ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2008 r.

W dniu 30 stycznia 2007 r. strony zawarły aneks do umowy, zgodnie z którym w związku z zaprzestaniem przez dzierżawcę działalności gospodarczej pod nazwą (...) spółka cywilna W. K. H. S. jej stroną stał się powód.

Ponadto w czasie biegu terminu wypowiedzenia strony zawarły porozumienie dotyczące zlecenia wyceny wartości rynkowej (...) Elektrowni (...) wraz z istniejącą instalacją do odgazowania i recyrkulacji odcieków z pól numer (...) w celu dokonania jej ewentualnej sprzedaży na rzecz pozwanego zakładu. W dniu 12 sierpnia 2011 r. pozwany zawarł z firmą (...) wykonanie operatu szacunkowego wartości wspomnianych urządzeń.

Decyzją z dnia 11 grudnia 2008 r. Starosta P. na wniosek powoda zezwolił mu na rozbiórkę (...) Elektrowni (...) usytuowanej na terenie pozwanego zakładu.

W wyniku złożenia odwołania od tej decyzji przez powoda, decyzją z dnia 20 lutego 2009 r. Wojewoda (...) uchylił zaskarżoną decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, decyzją z dnia 31 sierpnia 2009 r. Starosta P. odmówił wydania pozwolenia na rozbiórkę (...) Elektrowni (...). Powyższa decyzja w następstwie rozpoznania odwołania pozwanej spółki została utrzymana w mocy.

Pomimo rozwiązania umowy dzierżawy powód do końca kwietnia 2009 r. prowadził za zgodą pozwanego eksploatację biogazu przy pomocy (...) Elektrowni (...). Każdorazowy wstęp na teren, na którym znajduje się elektrownia odbywał się za zgodą pozwanego po pobraniu kluczy przez powoda od pracowników pozwanego zakładu.

Od czasu awarii (...) Elektrowni (...), do której doszło pod koniec kwietnia 2009 r. zaprzestano utylizowania biogazu za jej pomocą.

W dniu 31 października 2009 r. strony podpisały protokół przekazania pozwanemu zakładowi przez powoda instalacji i urządzeń do odgazowania i recyrkulacji odcieków na terenie (...) w K..

Pismem z dnia 14 maja 2010 r. pozwana spółka wezwała powoda do usunięcia instalacji (...) Elektrowni (...) do dnia 15 czerwca 2010 r. z zastrzeżeniem, iż po tej dacie będzie naliczała odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

W dniu 19 grudnia 2011 r. powód złożył przeciwko pozwanemu (...) wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, którego przedmiotem było żądanie zapłaty dochodzonej w niniejszej sprawie kwoty 450000 zł. Do zawarcia ugody nie doszło.

Poczyniwszy, przede wszystkim na podstawie dowodów z dokumentów, powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał za zasadny podniesiony przez pozwanego zakład

zarzut przedawnienia roszczeń wynikających z zawartej pomiędzy stronami umowy dzierżawy.

Wskazał, że stosownie do art. 677 w zw. z art. 694 k.c. roszczenia dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Nie podzielił stanowiska powoda, że w sprawie winien znaleźć zastosowanie trzyletni termin przedawnienia wynikający z art. 118 k.c. Powołany przepis miałby zastosowanie jedynie w sytuacji, gdy przepis szczególny nie przewidywał innego terminu przedawnienia. Taki charakter ma w okolicznościach faktycznych sprawy powołany wyżej art. 677 k.c. Bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, kiedy roszczenie stało się wymagalne. Po myśli art. 677 k.c. bieg terminu przedawnienia roszczeń dzierżawcy przeciwko wydzierżawiającemu o zwrot nakładów rozpoczyna się z dniem zwrotu dzierżawionej rzeczy. Strony nie sporządziły protokołu przekazania terenu o powierzchni 80 m. kw. stosownie do § 3 umowy z dnia 26 marca 2004 r. Niesporna była okoliczność, że po dacie rozwiązania umowy powód nadal eksploatował biogaz, lecz jak on sam wyjaśnił na rozprawie dniu 8 sierpnia 2012 r., po wystąpieniu awarii urządzeń elektrowni, której nie udało mu się usunąć w kwietniu 2009 r. nie miał już wstępu na teren, na którym znajdowały się urządzenia elektrowni, które od daty awarii pozostają w stanie nieczynnym.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że przed Sądem Okręgowym w W. toczyło się postępowanie w sprawie X GC 83/09 z pozwu Zakładu (...) w K. przeciwko W. K. o wydanie nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy dzierżawy. W trakcie tego procesu, w dniu 31 października 2009 r. strony podpisały protokół przekazania instalacji i urządzeń do odgazowania i recyrkulacji odcieków na terenie (...) w K.. W tych warunkach Sąd Okręgowy przyjął, że od kwietnia 2009 r., a najpóźniej od 31 października 2009 r. powód nie był już w posiadaniu przedmiotu dzierżawy, co oznacza, iż roczny termin przedawnienia roszczeń powoda o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy, w tym roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu upłynął najpóźniej w dniu 31 października 2010 r. Okoliczność, iż strony nie sporządziły protokołu przekazania nieruchomości stosownie do postanowień umowy nie świadczy, wbrew temu co usiłuje wywieść powód, iż przekazanie przedmiotu dzierżawy faktycznie nie nastąpiło. Sporządzenie protokołu

z tej czynności stanowić może jedynie pisemne potwierdzenie dokonania tej czynności, nie stanowi natomiast warunku przyjęcia, iż zwrot rzeczy stanowiącej przedmiot dzierżawy faktycznie nastąpił. Sąd I instancji wskazał, że do przerwania biegu przedawnienia nie doszło wskutek złożenia przez powoda w dniu 19 grudnia 2011 r. wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, gdyż nastąpiło ono już po upływie terminu przedawnienia przedmiotowych roszczeń.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, że roszczenie powoda nie znajduje również uzasadnienia w treści umowy dzierżawy, która łączyła strony. Zawarta przez strony umowa regulowała bowiem kwestię rozliczenia nakładów po jej rozwiązaniu. Zgodnie z jej postanowieniami zwrotowi na rzecz dzierżawcy (powoda) miały podlegać jedynie nakłady poczynione na instalację podziemną wykonaną na polach 1 i 2 (§ 5 pkt 1 i 2 umowy). Strony nie przewidziały natomiast zwrotu nakładów za urządzenia (...) Elektrowni (...), która jak wynika z okoliczności faktycznych sprawy nie jest urządzeniem trwale związanym z gruntem, lecz znajduje się w kontenerze i może być zdemontowana a wchodzące w jej skład urządzenia zabrane przez powoda. Z okoliczności faktycznych sprawy wynika, iż powód miał świadomość konieczności demontażu wspomnianych urządzeń. Świadczy o tym podjęcie działań zmierzających do rozbiórki (...) Elektrowni (...), z których następnie wycofał się, składając odwołanie od decyzji administracyjnej uwzględniającej jego wniosek. Z tych względów powództwo jest również niezasadne z powodu braku podstawy prawnej żądań powoda.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości powód, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie na rzecz skarżącego kosztów procesu za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z całością materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie oraz pominięcie faktów istotnych dla rozpoznania sporu, w szczególności przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu pozwanego wskutek pozostawienia na jego terenie (...) Elektrowni (...).

Skarżący podniósł, że dowolne było ustalenie, iż przedmiotem łączącej strony umowy dzierżawy była nieruchomości, chociaż nie wynika to ani z jej treści, ani z jakichkolwiek dokumentów. Skoro pozwany w myśl umowy udostępnił powodowi biogaz, a nadto czynsz ustalony był wyłącznie za eksploatację biogazu nie można przyjąć, że przedmiotem umowy była część nieruchomości (...) obejmująca składowiska biogazu. Poza tym wskazał, że nigdy nie wskazywał jako podstawy zgłoszonego roszczenia umowy dzierżawy, do której ma zastosowanie roczny termin przedawnienia. Zdaniem powoda, niezasadny jest również pogląd Sądu Okręgowego, że będąca przedmiotem sporu (...) Elektrownia (...) nie jest urządzeniem trwale związanym z gruntem, skoro w świetle przepisów Prawa budowlanego na budowę i rozbiórkę wymienionego obiektu wymagane jest pozwolenie budowlane. Bezpodstawne jest również przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że powód zaprzestał władania sporną częścią nieruchomości wskutek jej dorozumianego wydania w dniu 31 października 2009 r. tj. w dacie podpisania protokołu przekazania. Sąd pominął okoliczność, że po tej dacie pozwany kierował do powoda notę obciążającą go należnością za bezumowne korzystanie z terenu (...). Ponadto wskazał, że do końca czerwca 2012 r. ponosił bieżące koszty utrzymania w gotowości i dobrym stanie technicznym (...). Gdyby nawet przyjąć, że dokonano zwrotu terenu (...) na rzecz pozwanego, to niewątpliwie nie wykonał on wyboru sposobu rozliczenia nakładów, ponieważ żądane przez niego zabranie nakładów, wobec braku zezwolenia na rozbiórkę byłoby działaniem bezprawnym. Skarżący podniósł także, iż żądając zasądzenia z tytułu zwrotu równowartości nakładów kwoty 450000 zł powołał się na czynność polegającą na zawezwaniu pozwanego do próby ugodowej, która oparta była na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, którego źródłem jest działalność gospodarcza. Do tego rodzaju roszczeń ma zaś zastosowanie 3. letni termin przedawnienia, zgodnie z art. 118 k.c.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., choć Sąd odwoławczy nie podziela wszystkich ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie przez Sąd pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do charakteru łączącego strony stosunku obligacyjnego. Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że w dniu 26 marca 2004 r. strona pozwana i poprzednik prawny powoda spółka cywilna (...) w P. zawarły umowę, którą nazwały umową dzierżawy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony liczony od 1 kwietnia 2004 r., na mocy której strona pozwana jako wydierżawiający - właściciel niezabudowanej nieruchomości położonej w K., na której usytuowane są nieczynne zrekultywowane składowiska odpadów oddała ją w części spółce (...) w dzierżawę w celu eksploatacji biogazu wysypiskowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na wykorzystaniu biogazu do produkcji energii elektrycznej (§ 1 ust. 1 umowy). Umowa obejmowała także część nieruchomości o powierzchni 80 m², na której zlokalizowana jest stacja przetwarzania biogazu w energię elektryczną (§ 3 umowy), zgodnie określana przez strony jako obiekt małej elektrowni biogazowej. Strony potwierdziły przy tym, że całość instalacji i urządzeń umożliwiających eksploatację biogazu i jego przetwarzanie w energię elektryczną wykonał na swój koszt dzierżawca przed zawarciem umowy z dnia 1 kwietnia 2004 r. (§ 1 ust. 2 umowy). W umowie określono również wysokość czynszu i sposób jego zapłaty (§ 2). Poza sporem pozostaje też okoliczność, że przedmiotowa umowa była kolejną umową dzierżawy zawartą przez strony. Pierwsza została zawarta w 1996 r. z poprzednikiem prawnym pozwanego i zakładała wybudowanie przez dzierżawcę wspomnianych urządzeń, na co uzyskał stosowne pozwolenie budowlane (por. uzasadnienie decyzji Starosty Płockiego nr 1260/09, z dnia 31 sierpnia 2009 r. – 18 odw.). Bezsprzeczne jest, że począwszy od 1996 r. firma (...) pozostawała w posiadaniu dzierżawionej nieruchomości i mimo zakończenia pierwszej umowy dzierżawy i zawarcia kolejnej sytuacja ta nie uległa zmianie. W tych warunkach okoliczność zakończenia pierwszej umowy dzierżawy nie spowodowała nabycia w stosunku do pozwanego roszczenia o zwrot równowartości nakładów ulepszących, które istniało dalej samodzielnie i w oderwaniu od kolejnej umowy dzierżawy.

Zgodnie z art. 693 § 1 i 2 k.c., przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydierżawiającemu umówiony czynsz, który może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, a także oznaczony w ułamkowej części pożytków. Prawo do postawienia na szczegółowo określonej w umowie części nieruchomości gruntowej - na podstawie stosunku zobowiązaniowego – instalacji do odgazowania wraz z innymi koniecznymi budowlami i obiektami budowlanymi w celu ich eksploatacji jest uprawnieniem do korzystania z gruntu, co odpowiada jednemu z koniecznych elementów przedmiotowo istotnych umowy dzierżawy.

Drugim istotnym elementem wynikającym z normatywnego uregulowania umowy dzierżawy jest uprawnienie dzierżawcy do pobierania pożytków z oddanej w dzierżawę rzeczy. W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy uprawnienie powoda polegało na eksploatacji biogazu wysypiskowego z zamkniętych kwater składowiska odpadów komunalnych na polu nr 1 i 2 pozwanego zakładu, w celu przetworzenia go w energię elektryczną. W tym miejscu wskazać należy, że przepisy regulujące umowę dzierżawy nie definiują pojęcia pożytków, zatem należy odwołać się do przepisów części ogólnej Kodeksu Cywilnego, które wyróżniają pożytki rzeczy naturalne i cywilne oraz pożytki prawa. Zgodnie z wąskim pojęciem pożytków naturalnych których występowanie łączone jest z pobieraniem ich z rzeczy przynoszącej tego rodzaju dochody, określonym w treści art. 53 § 1 k.c., pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Pożytkami cywilnymi rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.).

Drugie z uprawnień wynikających z łączącej strony umowy z dnia 26 marca 2004 r., polegające na pozyskiwaniu biogazu z należącego do strony pozwanej składowiska odpadów komunalnych usytuowanego na przedmiotowej części nieruchomości, a następnie jego przetwarzaniu w energię elektryczną, w celu jej odsprzedaży przedsiębiorstwu energetycznemu, może zostać zakwalifikowane jako pobieranie pożytków z rzeczy (składowiska odpadów) w kodeksowym znaczeniu. Celem prowadzonej przez powoda działalności było niewątpliwie uzyskiwanie korzyści ze sprzedaży energii elektrycznej powstałej w wyniku przetworzenia biogazu wysypiskowego. Wprawdzie biogaz nie może być postrzegany jako rzecz sensu stricto (art. 45 k.c.), jednak osiągnięty ze sprzedaży powstałej wskutek jego przetworzenia, za pomocą urządzeń zamontowanych na gruncie (rzeczy), energii elektrycznej dochód ma związek prawny z oddanym stronie powodowej do korzystania w celu jego eksploatacji składowiskiem odpadów

komunalnych. Tego rodzaju powiązanie osiąganego dochodu z rzeczą oddaną uprawnionemu do używania na podstawie analizowanego obligacyjnego stosunku prawnego jest wystarczające do przypisania mu charakteru pożytku z rzeczy w przedstawionym wyżej rozumieniu.

Z tego względu należy zaaprobować stanowisko Sądu Okręgowego, że zawarta przez strony umowa miała charakter umowy dzierżawy. Nie można też nie dostrzec, że w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, a także w innych toczących się między stronami postępowaniach sądowych oraz toczących się z ich udziałem postępowaniach administracyjnych w przedmiocie pozwolenia na budowę, a następnie rozbiórkę małej elektrowni biogazowej, poza sporem pozostawała ocena umowy z 2004 r. oraz poprzedzającej ją umowy z 1996 r. jako umów dzierżawy. Na marginesie celowe jest także wskazanie, że nawet gdyby przyjąć, iż identyfikowanie korzyści uzyskiwanych przez powoda z pobieraniem pożytków z rzeczy (składowiska odpadów) z literalnym brzmieniem przepisów regulujących pojęcie pożytków nie jest właściwe, należałoby uznać, że zawarta przez strony umowa z dnia 26 marca 2004 r. jest rodzajem umowy nienazwanej - zawartej w ramach swobody kontraktowania - do której w zakresie w niej nieuregulowanym mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego normujące umowę dzierżawy.

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony mają prawo kreowania tzw. umów nienazwanych, funkcjonujących obok stypizowanych przez przepisy ustawowe. Nawet gdyby zatem uznać, że przedmiotowa umowa nie przewidywała po stronie powodowej prawa do pobierania pożytków w kodeksowym znaczeniu, to nie sposób nie dostrzec, że strona powodowa była uprawniona nie tylko do korzystania z gruntu wraz z usytuowanym na nim składowiskiem odpadów poprzez posadowienie stanowiącej technologiczną całość instalacji do odgazowania gazu składowiskowego wraz z budowlami niezbędnymi do jego przetwarzania w energię elektryczną, ale także jego eksploatacji i uzyskiwania dochodu ze sprzedaży energii elektrycznej otrzymanej z przetworzonego gazu składowiskowego. Z tych względów należałoby uznać, że sporna umowa zważywszy na określone nią prawa uprawnionego obligacyjnie (szeroki zakres korzystania z rzeczy) oraz sposób ustalania odpłatności (periodyczne świadczenie pieniężne) kształtuje stosunek prawny najbardziej zbliżony spośród umów nazwanych do kodeksowej umowy dzierżawy. W konsekwencji w zakresie w niej nieuregulowanym mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy KC normujące umowę dzierżawy.

W dalszej kolejności stwierdzić należy, że między stronami nie ma sporu, że przedmiotowa umowa została rozwiązana wskutek jej wypowiedzenia przez stronę pozwaną z zachowaniem dwuletniego okresu wypowiedzenia i uległa rozwiązaniu z dniem 31 grudnia 2008 r. Przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu jest żądanie rozliczenia części nakładów poniesionych przez powoda na przedmiot umowy. W tym miejscu celowe jest również wskazanie, w związku z podniesionymi przez pozwanego w odpowiedzi na apelację wątpliwościami co do istnienia po stronie powoda legitymacji procesowej czynnej, że na rozprawie apelacyjnej powód złożył dokumenty dotyczące rozwiązania umowy spółki cywilnej (...) oraz podziału majątku pomiędzy jej wspólnikami H. S. i W. K. (s. 530 – 531), których treść potwierdza, że jest on legitymowany do wytoczenia powództwa o zwrot nakładów objętych pozwem.

Przepisy określające sposób rozliczenia się między posiadaczem a właścicielem z tytułu korzystania z rzeczy i dokonanych nakładów obowiązują tylko wtedy, gdy stron nie łączy stosunek umowny. Natomiast gdy właściciel oddaje swą nieruchomość (rzecz) we władanie innej osobie na podstawie umowy, ta umowa, a nie wymienione przepisy, reguluje rozliczenie między obydwojma kontrahentami. Jak uprzednio wskazano, wszelkie urządzenia znajdujące się w dacie zawarcia przedmiotowej umowy na nieruchomości strony pozwanej przeznaczone do odgazowania pola (...) wysypiska odpadów komunalnych w K. wraz obiektami składającymi się na małą elektrownię biogazową zostały wybudowane przez firmę (...), zgodnie z wcześniejszą umową dzierżawy i miały służyć dzierżawcy do eksploatacji biogazu. Jednocześnie strony postanowiły, że w razie wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego dzierżawca otrzyma zwrot nakładów poniesionych na wykonanie instalacji odgazowujących i do recyrkulacji odcieków z pól nr (...) na podstawie wyceny rzeczoznawcy z uwzględnieniem stopnia zużycia (§ 5 ust. 2 umowy). Z kolei w przypadku rozwiązania umowy z winy dzierżawcy, strony ustaliły, że instalacja gazowa (odgazowująca) znajdująca się na polach nr(...) oraz instalacja do recyrkulacji odcieków przejdzie na własność wydzierżawiającego bez prawa żądania odszkodowania ze strony dzierżawcy, zaś instalacje naziemne dzierżawca winien zdemontować w ciągu 30 dni (§ 5 ust. 5 umowy).

Powyższe postanowienia umowne pozwalają na stwierdzenie, że strony wyróżniły dwa rodzaje nakładów, które w prezentowanych w sprawie oświadczeniach procesowych określały jako instalację do odgazowywania i recyrkulacji odcieków oraz instalację naziemną. Choć zakres (elementy) obu rodzajów nakładów nie został sprecyzowany nie budzi wątpliwości, że do pierwszej kategorii strony zaliczały instalacje wymienione w § 5 ust. 2 umowy. Strony były też zgodne, że objęte przedmiotem sporu nakłady w postaci tzw. małej elektrowni biogazowej należą do instalacji naziemnej w rozumieniu § 5 ust. 5 umowy. Wbrew ustaleniom Sądu I instancji nie ma jednak podstaw do przyjęcia, że umowa stron określała zasady rozliczenia się z nakładami w postaci instalacji naziemnej na wypadek wypowiedzenia umowy. Zasadnie zarzucił bowiem skarżący, że obowiązek zdemontowania instalacji naziemnej przez dzierżawcę został w postanowieniach umowy zastrzeżony wyłącznie na wypadek rozwiązania umowy z winy dzierżawcy (pkt 5 ust. 5).

W tych warunkach, biorąc pod uwagę sposób rozwiązania przedmiotowej umowy, należy uznać, że strony nie uregulowały w niej kwestii zwrotu nakładów w zakresie małej elektrowni biogazowej. Wprawdzie po wypowiedzeniu umowy strony prowadziły negocjacje, które miały na celu rozważenie możliwości odkupienia od powoda całości dokonanych przez E. nakładów, o czym świadczy treść porozumienia zawartego w dniu 14 kwietnia 2006 r. (k. 30), jednak jego treści nie można traktować jako swego rodzaju aneksu do umowy, bądź ustalenia zatrzymania wszystkich nakładów przez wydzierżawiającego za zwrotem ich równowartości w sposób konkludentny. Zauważyć należy, że w treści § 1 powyższego dokumentu wyraźnie wskazuje się na przeprowadzenie wyceny wartości wszystkich instalacji, w tym urządzeń małej elektrowni biogazowej „w celu dokonania ewentualnej transakcji kupna – sprzedaży”.

Nie oznacza to jednak, że w opisanej sytuacji powód może się domagać zwrotu wartości nakładów dokonanych na przedmiot umowy na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przypomnieć należy, że w judykaturze wielokrotnie wyrażany był pogląd, że przepis art. 676 k.c. wyłącza stosowanie do zwrotu wartości ulepszeń dokonanych przez najemcę (dzierżawcę) przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyroki SN z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04, z dnia 13 grudnia 2006 r., II CSK 294/06). 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 związku z odesłaniem zawartym w art. 694 k.c. powołany przepis ma zastosowanie do oceny roszczenia o zwrot nakładów także do stosunku dzierżawy. 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.). W realiach sprawy nie sposób nie dostrzec, że mimo ograniczenia w postanowieniach przedmiotowej umowy obowiązku zdemontowania instalacji naziemnej przez dzierżawcę do wypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana z jego winy nie budzi wątpliwości, że strony tak właśnie postrzegały zwrot nakładów z tytułu urządzenia małej elektrowni biogazowej, o czym świadczy wystąpienie przez powoda na półtora miesiąca przed jej zakończeniem, w dniu 12 listopada 2008 r. z wnioskiem do Starosty P. o wydanie pozwolenia na rozbiórkę nakładów objętych pozwem (wniosek k. 17). Podkreślenia jednak wymaga, że w ostatniej fazie procesu przed Sądem II instancji powód, powołując się na zapisy § 5 umowy zaprzeczył istnieniu po jego stronie obowiązku usunięcia małej elektrowni biogazowej. Pozwany nie powołał się zaś na okoliczności faktyczne, które pozwalałyby na ustalenie, że strony poczyniły takie uzgodnienie w sposób konkludentny. Nie budzi natomiast wątpliwości, że stanowisko strony pozwanej co do objętych sporem nakładów jest jednoznaczne. Pozwany nie zamierza zatrzymać wspomnianych nakładów i żąda przywrócenia stanu poprzedniego, a zatem nie może budzić wątpliwości, że dokonał wyboru w trybie art. 676 k.c.

Reasumując tę część rozważań podkreślić jednak należy, że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. Wspomniany przepis wyraźnie bowiem wskazuje, że ocena wartości ulepszeń ma nastąpić w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy, a nie np. w chwili zakończenia stosunku dzierżawy. Trzeba również zauważyć, że termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot dzierżawy został w sposób szczególnie uregulowany w art. 677 w zw. z art. 694 k.c. Powołany przepis wprowadza dwa wyjątki od wynikających z Kodeksu cywilnego ogólnych reguł dotyczących przedawnienia. Po pierwsze, ustala krótszy, bo roczny termin przedawnienia,

a po drugie, odmiennie niż to wynika z art. 120 k.c., określa początek jego biegu. Termin przedawnienia przewidziany w art. 677 k.c. biegnie bowiem nie od dnia, z którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 k.c.), ale od dnia zwrotu rzeczy.

Stosując powyższą regulację Sąd pierwszej instancji przyjął, że roszczenie zgłoszone przez powoda jest przedawnione, z uwagi na fakt, że do zwrotu przedmiotu dzierżawy doszło w dniu 31 października 2009 r., kiedy strony podpisały protokół przekazania instalacji i urządzeń do odgazowania i recyrkulacji odcieków, zaś w ciągu roku od tej daty powód nie dokonał żadnej czynności, z którą ustawa wiąże przerwanie biegu przedawnienia. Prawdopodobność powyższych ustaleń, a w konsekwencji uznania za zasadny podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia słusznie zakwestionował skarżący. Ubocznie wskazać jednak należy, że z uwagi na wcześniejsze rozważania co do charakteru umowy łączącej strony, Sąd Apelacyjny nie podziela zaprezentowanej w apelacji argumentacji dotyczącej kwestii wymagalności przedmiotowego roszczenia i jego przedawnienia.

Rzecz w tym, że w okolicznościach sprawy nie można zaaprobować ustalenia Sądu Okręgowego, że doszło do zwrotu spornych nakładów. Poza sporem pozostaje okoliczność, że do zwrotu przedmiotu umowy nie doszło ani w dacie zakończenia okresu wypowiedzenia, ani w terminie 30 dni od jej rozwiązania, zgodnie z ustaleniem zawartym w § 3 ust. 2 umowy. Wynikało to przede wszystkim z faktu, że co najmniej do końca kwietnia 2009 r. za zgodą pozwanego powód nadal eksploatował biogaz. Po tej dacie powód, choć rzadziej, nadal był na terenie zakładu pozwanego. Za każdym razem miał przy tym nieskrępowany dostęp do urządzeń małej elektrowni biogazowej, gdyż posiadał do niej klucze. Jak wynika z dokumentacji kartograficznej (k. 425) i fotograficznej załączonej do apelacji (k. 479 – 480) urządzenia małej elektrowni biogazowej wraz ze stacją transformatorową znajdują się w dwóch kontenerach na wydzielonej ogrodzeniem części nieruchomości pozwanego opisanej w § 3 ust. 1 umowy o powierzchni 80 m². Przez cały czas trwania przedmiotowej umowy, jak i po jej zakończeniu wejście dzierżawcy na nieruchomość pozwanego następowało za jego wiedzą (co wynika z ograniczeń związanych z urządzeniem tam składowiska odpadów), natomiast korzystanie przez powoda z urządzeń znajdujących się w obiektach usytuowanych na powyższym wydzielonym terenie było całkowicie nieskrępowane, gdyż posiadał i posiada do nich klucze na zasadzie wyłączności. Fakt niewydania przez powoda kluczy do wspomnianych obiektów i brak dostępu do nich przez pozwanego potwierdziły strony na rozprawie apelacyjnej.

Sąd pierwszej instancji wadliwie wywiódł ustalenie o zwrocie objętych sporem urządzeń z faktu sporządzenia przez strony protokołu przekazania z dnia 31 października 2009 r. Analiza powyższego dokumentu wskazuje bowiem, że przedmiotem przekazania była wyłącznie instalacja i urządzenia do odgazowania i recyrkulacji odcieków na terenie (...) (k. 118). Strony posłużyły się zatem pojęciem określonym w § 5 ust. 2 umowy, które choćby z zestawienia tego postanowienia umownego z treścią § 5 ust. 5 umowy nie obejmowało instalacji naziemnej. Jak wcześniej wskazano, choć zakres obu instalacji nie został przez strony jednoznacznie określony, okoliczność zaliczenia do instalacji naziemnej urządzeń wymienionych w § 3 ust. 1 umowy nigdy nie był sporny między stronami. O tym, że strony nie objęły protokołem przekazania całości nakładów poczynionych przez dzierżawcę na przedmiot umowy świadczy również fakt, iż w sporządzonym jednocześnie protokole zastrzeżeń pozwany wyraźnie zakwestionował przekazanie kilku elementów instalacji wymienionych w załączonej inwentaryzacji, wskazując że „zgodnie z umową dzierżawy należą one do przekazującego jako element instalacji naziemnej” (k. 119). Oznacza to w sposób jednoznaczny, że w tej dacie nie tylko nie doszło do faktycznego wydania pozwanemu urządzeń objętych sporem, ale też strony w ogóle nie obejmowały zamiarem ich zwrotu. Odmienne stanowisko pozwanego wyrażone w odpowiedzi na pozew i w dalszym toku procesu nie znajduje uzasadnienia w zgromadzonym materiale dowodowym oraz oświadczeniach stron złożonych na rozprawie apelacyjnej. Zauważyć należy, że po dacie rzekomego zwrotu całej instalacji, w 2010 r. pozwany kierował do powoda pisma wskazujące na niedostępność (...) całości instalacji, a także noty obciążające z tytułu bezumownego zajmowania terenu pod obiekt bioelektrowni (k. 89 - 91). O fakcie władania przez powoda obiektami budowlanymi, w których znajdują się sporne urządzenia w dalszym ciągu świadczy również pismo pozwanego z dnia 1 września 2011 r. (k. 35) i korespondujące z jego treścią zeznania prezesa zarządu pozwanej spółki (...) (k. 406) potwierdzające, że W. K. w połowie 2011 r. uniemożliwił dokonanie ich oględzin (wskutek niewpuszczenia do wnętrza obiektów) przez rzeczoznawcę z firmy (...), której pozwany zlecił wycenę wszystkich poczynionych przez

dzierżawcę nakładów w czasie próby ugodowego załatwienia sporu. Nie zasługuje również na akceptację twierdzenie powoda złożone na rozprawie apelacyjnej, że do wydania małej elektrowni biogazowej doszło w dniu 28 grudnia 2011 r. Tego dnia pozwany wystosował do powoda kolejne pismo, w którym negocjował jego prawo do podjęcia produkcji energii elektrycznej z biogazu, wskazując że odmawia mu wstępu na teren zakładu. Jednak po pierwsze, wbrew ustaleniom poczynionym przez Sąd I instancji, ani z zeznań świadków W. R. i I. C., ani z zeznań stron nie wynika, że po tej dacie doszło choćby do wydania pozwanemu kluczy do spornych obiektów. Nie można zaś jak to czyni Sąd Okręgowy utożsamiać zaprzestania produkcji prądu z wydaniem urządzeń bioelektrowni. Trudno też dopatrzeć się w postępowaniu powoda zamiaru wyzbycia się władania urządzeniami małej elektrowni biogazowej na rzecz pozwanego. Nie ma też żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia okoliczność, że pozwany zrezygnował z dochodzenia przeciwko powodowi roszczenia windykacyjnego zgłoszonego w sprawie X GC 83/09 Sądu Okręgowego dla W.–P., co doprowadziło do umorzenia tego postępowania (akta X GC 83/09 k. 231). Dodać należy, że nawet gdyby zapadło orzeczenie nakazujące wydanie nieruchomości objętej pkt 2 żądania pozwu we wspomnianej sprawie, data jego wydania nie oznaczałaby daty zwrotu rzeczy. Dopiero dobrowolne wydanie lub wprowadzenie wierzyciela w posiadanie w toku egzekucji (art. 1046 § 1 k.p.c.) jest rozumiane jako zwrot rzeczy. Skoro nawet orzeczenie sądu potwierdzające obowiązek wydania rzeczy nie jest tożsame z jej zwrotem, tym bardziej sporządzenie przez pozwanego dokumentu prywatnego wskazującego na brak uprawnień jednej ze stron do władania rzeczą (k. 35), nie oznacza jej zwrotu, jeśli nie doszło do wprowadzenia uprawnionego w posiadanie. Powód nie wykazał zaś, że wydał sporne obiekty pozwanemu, co nie polega na powstrzymaniu się od wchodzenia do obiektów małej elektrowni biogazowej (do której tylko on posiada klucze), lecz na przekazaniu ich pozwanemu.

Z przywołanych względów żądanie zwrotu równowartości nakładów uznać należy za przedwczesne, skoro nie nastąpił ich zwrot. Podkreślenia też wymaga, że skoro w okolicznościach sprawy uprawniony żąda usunięcia przez powoda małej elektrowni biogazowej, a więc przywrócenia stanu poprzedniego, warunkiem uwzględnienia żądania zwrotu równowartości poczynionych nakładów byłoby wykazanie przez powoda, że żądanie przez pozwanego przywrócenia stanu poprzedniego jest niemożliwe czy też stanowi nadużycie prawa. Sam wynik postępowania administracyjnego w przedmiocie wydania zezwolenia na rozbiórkę nie przesądza takiego ustalenia.

Jak jednak wskazano, w myśl art. 676 w zw. z art. 694 k.c. nakłady na przedmiot dzierżawy podlegają zwrotowi jedynie o tyle, o ile zwiększają wartość nieruchomości. Specyfika dokonanych przez dzierżawcę nakładów użytecznych polega na tym, iż w pierwszej kolejności przynoszą one korzyści dzierżawcy, a to, w jakim stopniu wzbogaciły one wydzierżawiającego, można określić dopiero z chwilą zwrotu rzeczy. Powód nie zgłosił żadnych dowodów zmierzających do wykazania, że skutkiem poniesienia nakładów przez firmę (...) był wzrost wartości nieruchomości pozwanego oraz wysokości tego wzrostu, ograniczając się do zgłoszenia w pozwie twierdzenia, że mała elektrownia biogazowa była przedmiotem wyceny przez firmę (...) dokonanej na zlecenie pozwanego. Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodowego ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na dochodzącym zwrotu nakładów (art. 6 k.c.), nie zaś na stronie przeciwnej. Ponadto do ustalenia wartości tych nakładów, które należy obliczać jako ich równowartość znajdująca pokrycie we wzroście wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi, niezbędne są wiadomości specjalne, nie zaś dokument prywatny a tylko w ten sposób należy w postępowaniu sądowym operat szacunkowy nieruchomości sporządzony na prywatne zlecenie.

Sądy I i II instancji nie zostały wprawdzie pozbawione inicjatywy dowodowej (art. 232 k.p.c.), nie mają jednak prawa wyręczenia w doborze środków dowodowych i zastępowania zgłaszającej określone dowody strony takimi, które mogłyby prowadzić do poczynienia korzystnych dla niej ustaleń, ani tym bardziej modyfikowania podstawy faktycznej powództwa, zwłaszcza w sytuacji gdy stronami procesu są przedsiębiorcy. Powód nie zgłosił stosownego dowodu pozwalającego na ocenę czy sporne nakłady stanowią ulepszenie nieruchomości pozwanego oraz jaka jest ich wartość, mimo że już w odpowiedzi na pozew (...) wyraźnie zakwestionował zasadność podanej w pozwie wysokości roszczenia, jak i twierdzenia że mała elektrownia biogazowa stanowi ulepszenie dla pozwanego (pkt VI i VII k. 69 -70).

Niezależnie zatem od wniosku, że z uwagi na treść art. 676 w zw. z 694 k.c. roszczenie powoda należy uznać za przedwczesne, w okolicznościach sprawy nie ma zatem podstaw do stwierdzenia czy i o ile nakłady poczynione na

przedmiotowym gruncie zwiększyły wartość nieruchomości pozwanej, a tym samym nie ma podstaw do uwzględnienia roszczenia o zwrot nakładów objętych pozwem.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację i orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego obejmujących koszty zastępstwa procesowego pozwanego w II instancji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego ustalone zostało na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).