

Sygnatura akt VIII Ga 429/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Sędziowie: SO Piotr Salamaj (spr.)

SR del. Dariusz Plewczyński

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S. (1)

przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 27 października 2015 roku, sygnatura akt V GC 268/15

I. prostuje w zaskarżonym wyroku oznaczenie strony pozwanej z „Agencji Mienia Wojskowego Oddział Terenowy w G. W..” na „Agencja Mienia Wojskowego w W.”;

II. oddala apelację;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO(...)SSO (...)SSR del.(...)

Sygn. akt VIII Ga 429/15

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 14 stycznia 2014 r. powód J. S. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej Agencji Mienia Wojskowego Oddział Terenowy w G. W.. kwoty 38.200 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.01.2014 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powód wskazał, że strony łączyła umowa dzierżawy z dnia 23.06.2004 r. obejmująca działkę (...) składającą się m.in. z budynku nr (...) o pow. użytkowej 289 m². Z uwagi na zły stan techniczny budynku powód poczynił znaczne nakłady finansowe, które przyczyniły się do wzrostu wartości nieruchomości w momencie jej sprzedaży. Zdaniem powoda koszty wykonanych prac powinny obciążać wynajmującego.

W odpowiedzi na pozew pozwana w całości zakwestionowała żądanie pozwu, zawnioskowała świadka jak również opisała sytuację faktyczną i prawną.

Wyrokiem z dnia 27 października 2015 r. (sygn. akt V GC 268/15) Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo i zasądził od powoda J. S. (1) na rzecz pozwanej Agencji Mienia Wojskowego Oddział Terenowy w G. W.. kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie oparte zostało o następujące ustalenia i wnioski.

Strony łączyła umowa dzierżawy z dnia 23 czerwca 2004 r. nr 109/4, przedmiotem której była dzierżawa nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) (aktualnie Pilotów) obejmująca działkę nr (...) składającą się m.in. z budynku nr (...) o pow. użytkowej 289 m². W § 2 umowy strony ustaliły, że wydzierżawiający przekaze dzierżawcy obiekt ze wszystkimi przynależnościami na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie opisany stan techniczny przedmiotu dzierżawy. W protokole przekazania z 21 czerwca 2004 r. został opisany stan techniczny obiektu, ponadto opisano wszelkie zgłoszone usterki i określono, że zostaną one usunięte przez dzierżawcę we własnym zakresie. Umowa zawierała ponadto szczegółowo opisane w § 3 prawa i obowiązki stron, na mocy których: dzierżawca oświadczył, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy oraz że nadaje się on do zakładanego użytku i nie wniósł w tej kwestii żadnych zastrzeżeń; przedmiot dzierżawy miał zostać zagospodarowany przez dzierżawcę na jego koszt bez prawa żądania zwrotu kosztów; remonty bieżące, naprawy i konserwacje pomieszczeń oddanych w dzierżawę w okresie trwania dzierżawy obciążają dzierżawcę; realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych może być podjęta za pisemną zgodą wydzierżawiającego. Ponadto w § 2 ust. 5 umowy określone zostało, iż wszelkie zmiany techniczne i przeróbki przedmiotu najmu mogą być dokonywane za pisemną zgodą wydzierżawiającego. Istotne postanowienia dotyczące przedmiotu umowy zawarte zostały także w § 5 ust. 3, a mianowicie po ustaniu umowy dzierżawca zobowiązał się oddać wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji, bez obowiązku zwrotu przez wydzierżawiającego nakładów poniesionych przez dzierżawcę na remonty, modernizację i naprawy przedmiotu dzierżawy.

Strony ustaliły, iż umowa będzie obowiązywała od dnia 15 lipca 2004 r. na czas nieoznaczony z możliwością wypowiedzenia z trzymiesięcznym okresem uprzedzającym. Strony ustaliły również miesięczny czynsz w kwocie 823,65 zł netto.

Powód chcąc rozpocząć modernizację budynku nr (...) na działce nr (...) w P., ul. (...) zwrócił się do pozwanej o wyrażenie zgody na powyższe prace, załączając przy tym kosztorys budowlany. W odpowiedzi pozwana poinformowała, iż wyraża zgodę na wykonanie remontu obiektu z zastrzeżeniem, że realizacja powyższej inwestycji wykonana zostanie własnym staraniem i na koszt dzierżawcy. Pozwana zobowiązała również powoda do przedstawienia kosztorysu powykonawczego.

W piśmie z 6 maja 2013 r. pozwana przesłała powodowi wykaz nr 25/13 nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), przeznaczonej do sprzedaży w drodze ustnego przetargu nieograniczonego. Cenę nieruchomości oznaczono na kwotę 420.000 zł plus podatek VAT. Jako przewidywany termin przetargu wskazano lipiec/sierpień 2013 r. W związku z otrzymanym zawiadomieniem o przeznaczeniu do sprzedaży nieruchomości dzierżawionej przez powoda, poinformował on pozwaną, że w przypadku skutecznej jej sprzedaży wystąpi o zwrot nakładów poniesionych przez niego na powyższą nieruchomość. Powód wycenił te nakłady na kwotę 96.407,95 zł. Ponadto wniósł o umieszczenie wzmianki o łączącej strony umowie dzierżawy oraz o jego roszczeniach o zwrot nakładów w ogłoszeniu o przetargu celem poinformowania o tym fakcie potencjalnych nabywców.

Rzeczoznawca majątkowy określił w operacie szacunkowym wysokość poniesionych nakładów na kwotę 38.200 zł, która w ocenie powoda była znacznie zaniżona. W związku z powyższym powód wystąpił do pozwanej z prośbą o przedstawienie operatów szacunkowych co pozwoli na weryfikację stanowiska. Pozwana poinformowała powoda, że operat szacunkowy został wydany na zlecenie Agencji Mienia Wojskowego w celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb sprzedaży i nie może być publikowany ani udostępniany osobom trzecim bez zgody autora opracowania.

W wyniku przeprowadzonego przetargu na sprzedaż nieruchomości zabudowanej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr ewid. 97/4 o pow. 0,5787 ha został wyłoniony kandydat - J. S. (2), prowadzący działalność gospodarczą

pod nazwą Przedsiębiorstwo (...). Pozwana o niniejszym wyborze poinformowała powoda. Pismem z dnia 30 września 2013 r. nowy nabywca nieruchomości wypowiedział powodowi umowę dzierżawy nr (...) z zachowaniem obowiązującego trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

W związku z wypowiedzeniem umowy powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 96.407,95 zł z tytułu nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość położoną w P. przy ul. (...) obejmującą działkę gruntu nr (...). Pozwana odmówiła zapłaty powołując się na § 5 ust. 3 umowy z dnia 23 czerwca 2004 r.

Operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w rejonie ul. (...) w P., województwo (...), działka (...) został sporządzony w marcu 2013 r. przez mgr. inż. R. M.. W procesie wyceny określono wartość rynkową ww. nieruchomości na kwotę 402.934 zł. Wartość rynkowa nakładów poniesionych przez dzierżawcę wynosiła natomiast 38.200 zł. W operacie szacunkowym zostało wskazane, iż w budynku został przeprowadzony remont na koszt najemcy. W jego wyniku uległy zabezpieczeniu i poprawieniu pod względem trwałości elementy konstrukcyjne budynku, częściowo usprawnione zostały instalacje oraz estetyka budynku. Obliczona wartość rynkowa nakładów uwzględnia rzeczowy zakres robót wykonanych przez dzierżawcę. Nie przedstawia ona kosztów poniesionych na doprowadzenie budynku do stanu obecnego, lecz jest odzwierciedleniem udziału nakładów w aktualnej wartości rynkowej budynku.

Przy takim stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne.

Przed wszystkim Sąd podkreślił, co było niesporne pomiędzy stronami, że umowa została wypowiedziana nie przez pozwanego, lecz przez nabywcę nieruchomości. Fakt ten ma niebagatelne znaczenie dla oceny legitymacji czynnej pozwanej. Ocenę odpowiedzialności pierwotnego właściciela wobec najemcy, który ulepszył rzecz w przypadku zbycia rzeczy najmowanej, w czasie trwania umowy najmu, rozstrzygnął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 września 2005 r. (III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40) oraz w wyroku z 8 maja 2014 r. (V CSK 375/13) wskazując analogicznie, że powód ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy. Zajęte w uchwale stanowisko ma, zdaniem Sądu, zastosowanie także do roszczeń pomiędzy najemcą a nabywcą rzeczy najmowanej – art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Sąd Najwyższy podkreślił, iż roszczenie o zwrot ulepszeń staje się wymagalne dopiero po zakończeniu umowy.

Jednakże, zdaniem Sądu Rejonowego, nawet rozpoznając sprawę w ramach przepisów, na które powoływał się powód powództwo podlegałoby oddaleniu. W przedmiotowej sprawie należało odwołać się do treści art. 694 k.c. w zw. z art. 676 k.c. Zgodnie bowiem z treścią art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych. Natomiast w art. 676 k.c. ustanowione zostały roszczenia najemcy wobec wynajmującego z powodu ulepszenia przedmiotu umowy. Warunkiem zastosowania przez strony art. 676 k.c. jest brak umownego uregulowania skutków ulepszenia przez dzierżawcę przedmiotu umowy. Podstawą rozliczeń poniesionych nakładów w pierwszym rzędzie są postanowienia umowne. Dopiero gdy umowa tego nie reguluje, mogą mieć zastosowanie uregulowania ustawowe.

W przedmiotowej sprawie newralgicznym i ważnym dla rozstrzygnięcia była umowa dzierżawy zawarta pomiędzy powodem a pozwaną, która była dla Sądu wiarygodna i powodowi w żaden sposób nie udało się podważyć zawartych w niej postanowień dotyczących praw i obowiązków stron. Zawarte w niej zostały zapisy, które potwierdzają, że wysuwane przez powoda roszczenia w przedmiocie zapłaty kwoty 38.200 zł są bezzasadne i nie znajdują odzwierciedlenia w stanie faktycznym. Otóż zgodnie z § 3 ust. 1 dzierżawca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu dzierżawy oraz że nadaje się on do zakładanego użytku i nie wnosi w tej kwestii żadnych zastrzeżeń; przedmiot dzierżawy zostanie zagospodarowany przez dzierżawcę na jego koszt bez prawa żądania zwrotu kosztów (§ 3 ust. 2); remonty bieżące, naprawy i konserwacje pomieszczeń oddanych w dzierżawę w okresie trwania dzierżawy obciążają dzierżawcę (§ 3 ust. 9); realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych może być podjęta za zgodą wynajmującego (§ 3 ust. 11); zasady i sposób współfinansowania zostaną każdorazowo uzgodnione przez strony (§ 3 ust. 11).

Ponadto w § 2 ust. 5 niniejszej umowy określone zostało, iż wszelkie zmiany techniczne i przeróbki przedmiotu najmu mogą być dokonywane za pisemną zgodą wydzierżawiającego. Istotne postanowienia dotyczące przedmiotu umowy

zawarte zostały także w § 5 ust. 3, który stanowił, że po ustaniu umowy wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę na remonty, modernizację i naprawy przedmiotu najmu.

Mając zatem na uwadze treść art. 353¹ k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że umowa stron w przedmiocie braku obowiązku zwrotu nakładów poniesionych przez najemcę nie sprzeciwia się właściwości umowy dzierżawy, ustawie ani zasadom współzycia społecznego. Tym samym roszczenie powoda ocenić należało jako niezasadne. Sąd podkreślił również, że inna interpretacja umowy dzierżawy nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia. Powód znał treść umowy, podpisał ją, zatem wyraził zgodę na zapisy w niej zawarte. Ponadto pozwana w odpowiedzi na pismo powoda dotyczące rozpoczęcia modernizacji budynku nr (...) na działce nr (...) w P. przy ul. (...) poinformowała, że wyraża zgodę na wykonanie modernizacji ww. obiektu z zastrzeżeniem, że realizacja powyższej inwestycji wykonana zostanie własnym staraniem i na koszt dzierżawcy, co w jednoznaczny sposób wskazuje, iż między stronami nie było innych ustaleń niż te określone w łączącej je umowie.

W realiach tej sprawy intencją wydzierżawiającego było zawarcie umowy dzierżawy bez obowiązku zwrotu przez wydzierżawiającego nakładów poniesionych przez dzierżawcę na remonty, modernizację i naprawy przedmiotu dzierżawy. Przedstawiona wykładnia umowy nie daje natomiast podstaw do uwzględnienia obecnie prezentowanego przez powoda stanowiska, iż pozwana biorąc pod uwagę zły stan budynku w chwili jego wydania jest obowiązana do zwrotu poczynionych przez powoda z tego tytułu nakładów. W orzecznictwie wielokrotnie wyrażano pogląd, który Sąd Rejonowy podzielił, iż w umowie najmu (dzierżawy) strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu (w tym też nakładów ulepszających) niż przewidziane w art. 676 k.c., który ma charakter normy względnie obowiązującej, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nim materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści przepisu. Nie ma także bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663 k.c.). Taka regulacja nie jest sprzeczna z prawem ani istotą stosunku najmu. Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa przez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego. Natomiast w przedmiotowej sprawie powód zapoznał się ze stanem technicznym budynku jak również oświadczył, iż nadaje się on do zakładanego użytku i nie wnosi do niego zastrzeżeń (§ 3 ust. 1 umowy).

W konsekwencji Sąd uznał, że postanowienia umowy, które uregulowały odmiennie niż w art. 676 k.c. rozliczenia nakładów, były zgodne z przysługującą stronom zasadą swobody umów, nie odbiegają od natury stosunku najmu, zasad współzycia społecznego, ani zwyczajów odnoszących się do tego typu rozliczeń. Zatem roszczenie powoda w przedmiocie zwrotu poniesionych nakładów okazało się bezzasadne.

Zaskarżając apelacją powyższy wyrok w całości powód zarzucił mu:

1. naruszenie prawa procesowego, a w szczególności:

- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności co do stanu technicznego nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) będącej przedmiotem umowy dzierżawy między stronami, ustaleń co do rozliczenia między stronami nakładów powoda na nieruchomość, tj. naruszenie m.in. art. 328 §2 k.p.c.,

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez całkowite pominięcie dokumentów, w szczególności pisma pozwanej z dnia 14 czerwca 2013 r., oraz oświadczeń przedstawicieli pozwanej co do ustalenia wartości nakładów poczynionych przez powoda celem ich rozliczenia po zakończeniu dzierżawy w związku ze sprzedażą nieruchomości zajmowanej przez powoda,

- błędną interpretację treści umowy dzierżawy z dnia (...) z 23 czerwca 2004 r., w szczególności §3 ust. 1, 2, 9 i 11 oraz §5 ust. 3, poprzez przyjęcie, że nie dają one podstaw do dochodzenia przez powoda zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość celem doprowadzenia jej do możliwości użytkowania i uznanie, że dotyczą one wszystkich nakładów a

nie tylko nakładów, które winny być dokonywane na nieruchomości, która w chwili wydania dzierżawcy była w stanie technicznym zgodnym z jej przeznaczeniem;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 676 k.c. poprzez uniemożliwienie powodowi zabrania ulepszeń przedmiotu najmu bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 38.200 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i zwrot sprawy sądowi I instancji w celu ponownego rozpoznania sprawy. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i wywiedzione na ich podstawie przez Sąd pierwszej instancji wnioski, czyniąc je podstawą faktyczną rozstrzygnięcia w sprawie, dzieląc tym samym zaprezentowane przez Sąd Rejonowy stanowisko, że powództwo na gruncie podniesionych twierdzeń, zgłoszonych zarzutów oraz naprowadzonych w sprawie dowodów okazało się w całości nieuzasadnione. Z tych względów Sąd Okręgowy, jako sąd meriti, przyjmując za własne zarówno ustalenia faktyczne, jak i dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę prawną nie znajduje potrzeby ich powielania, a co najwyżej uzupełnienia. Wywody zaprezentowane w apelacji, w tym podniesione zarzuty, nie stanowiły wystarczającej podstawy do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez apelującego kierunku.

Uznając za niezasadne zarzuty apelacji dotyczące przekroczenia granicy swobodnej oceny dowodów i w związku z tym sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy podkreśla, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału. Przepis art. 233 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., nakłada na sąd orzekający obowiązek: po pierwsze – wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie – uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie – skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte – wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej wyższej instancji i skarżącemu na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny, bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte – przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z 27.09.2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak SN m.in. w orzeczeniach: z 23.01.2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z 12.04.2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, z 10.01.2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc powyższe wywody do realiów niniejszej sprawy, stwierdzić należało, że powód ograniczył się w apelacji głównie do polemiki z twierdzeniami Sądu Rejonowego i przedstawienia w istocie własnej wersji oceny zgromadzonego w sprawie materiału, w efekcie nie podważając skutecznie dokonanej przez tenże Sąd oceny dowodów, mieszczącej się w ramach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Podkreślić należy, że zarzuty apelacji sprowadzają się w istocie do kwestionowania tezy Sądu Rejonowego, że strony umowy dzierżawy z dnia 23 czerwca 2004 r., w drodze swobody umów, ustaliły, że po ustaniu tego stosunku zobowiązaniowego poczynione przez dzierżawcę nakłady na przedmiot umowy nie będą podlegały zwrotowi. Przy czym powyższa konkluzja została wskazana przez Sąd pierwszej instancji jako druga przyczyna oddalenia powództwa, w pierwszej bowiem kolejności Sąd Rejonowy wskazał na brak biernej (omyłkowo nazwanej czynną) legitymacji procesowej po stronie pozwanej. Pomimo tak wyraźnego wskazania przyczyny oddalenia powództwa w apelacji próżno szukać choćby jednego zdania, które odnosiłoby się do tej fundamentalnej kwestii i dopiero w wyniku pytania zadanego przez Sąd pełnomocnikowi powoda na rozprawie apelacyjnej, tenże oświadczył, że kwestionuje przyjęcie w zaskarżonym wyroku braku po stronie pozwanej biernej legitymacji procesowej, twierdząc że pozwana Agencja tę legitymację posiada, ale bez żadnego rozwinięcia tej kwestii.

Odnosząc się zatem do zagadnienia biernej legitymacji procesowej Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że biernie legitymowanym w tym procesie powinien być nabywca a nie zbywca nieruchomości, co przy braku jakichkolwiek argumentów skarżącego w tym przedmiocie stanowi samoistną podstawę do oddalenia apelacji. Zaznaczyć bowiem wymaga, że w sprawie niesporne było, iż umowa została wypowiedziana nie przez pozwaną Agencję, a przez nabywcę nieruchomości. Fakt ten ma zasadnicze znaczenie dla oceny odpowiedzialności pozwanej i to niezależnie od rozważań obejmujących analizę umowy stron w kontekście poczynionych przez powoda nakładów i ustaleń stron umowy. Kwestie odpowiedzialności pierwotnego właściciela wobec najemcy (dzierżawcy), który rzecz ulepszył, w przypadku zbycia rzeczy najmowanej (dzierżawionej) w czasie trwania umowy była rozstrzygana przez Sąd Najwyższy, który w uchwale składu siedmiu sędziów z 30 września 2005 r. (III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40) oraz wyroku z 8 maja 2014 r. (V CSK 375/13, LEX nr 1463951), na tle stosunków wynikających z umowy dzierżawy, uznał, że dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy. Zajęte w tej uchwale stanowisko prawne ma zastosowanie także do roszczeń pomiędzy najemcą a nabywcą rzeczy najmowanej (art. 678 § 1 w zw. z art. 694 k.c.). Sąd Najwyższy podkreślił, że roszczenie o zwrot ulepszeń staje się wymagalne dopiero po zakończeniu umowy najmu, chyba że umowa ta stanowi inaczej. Stąd płynie wniosek, że skoro nabywca przedmiotu najmu wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy (art. 678 § 1 k.c.), to adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który jest wynajmującym w chwili zakończenia stosunku najmu. Sąd Najwyższy w powołanej uchwale odniósł się też do kwestii budzącej w tym kontekście prawnym najwięcej wątpliwości, mianowicie do sytuacji, w której nabywca nie wie o dokonanych nakładach przez najemcę, a wtedy obciążanie go obowiązkiem zwrotu ich wartości może nasuwać zastrzeżenia natury aksjologicznej. Zdaniem Sądu Najwyższego, zatajenie przez zbywcę rzeczy faktu dokonanych ulepszeń przez jej najemcę otwiera możliwość dochodzenia przez nabywcę roszczeń z tytułu wady prawnej nabytej rzeczy, a ponadto roszczenia odszkodowawczego na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.), ze względu na naruszenie przez zbywcę obowiązku udzielenia kupującemu wyjaśnień potrzebnych do poznania stosunków prawnych i faktycznych dotyczących sprzedawanej rzeczy (art. 546 § 2 k.c.). Wskazać wyraźnie należy, że dla roszczenia powoda kwestia ewentualnych roszczeń pomiędzy zbywcą a nabywcą rzeczy jest bez znaczenia. Powód swoje roszczenie winien bowiem kierować wyłącznie do nabywcy przedmiotu najmu i dopiero w takiej sytuacji badaniu podlega, czy istnieją przesłanki do uznania odpowiedzialności wydzierżawiającego za poniesione nakłady.

Powyższą uchwałę i wyrok przywołał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy dla wyjaśnienia przyczyn uznania braku legitymacji procesowej biernej pozwanej Agencji. Wywody prawne w tych orzeczeniach przedstawione aprobuje również Sąd Okręgowy, wskazując jednocześnie, że mają one zastosowanie w niniejszej sprawie, w której doszło do zmiany osoby wydzierżawiającego w drodze umowy sprzedaży nieruchomości i to nabywca wypowiedział umowę powodowi. Poza tym Sądowi Okręgowemu z urzędu znana jest analogiczna sprawa tocząca się z powództwa I. K. przeciwko Agencji Mienia Wojskowego o zapłatę kwoty będącej równowartością poczynionych nakładów na

przedmiot dzierżawy (działka sąsiadująca z działką powoda J. S. (1)), w której w pierw Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo (sygn. akt V GC 814/14), a następnie tutejszy Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki, akcentując właśnie w pierwszej kolejności brak biernej legitymacji procesowej po stronie pozwanej Agencji jako zbywcy nieruchomości (wyrok z dnia 25 czerwca 2015 r., sygn. akt VIII Ga 175/15).

Przyjmując zatem, że brak legitymacji procesowej po stronie pozwanej jest samodzielną podstawą oddalenia apelacji powoda Sąd Okręgowy wskazuje, że zarzuty wyłuszczone w apelacji także nie zasługiwały na uwzględnienie.

Przede wszystkim gołosłowne okazały się wywody apelującego co do tego, że pozwana ustalała wartość nakładów poczynionych przez powoda celem ich rozliczenia i że strony prowadziły w tym przedmiocie negocjacje. Otóż przyczyny wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego R. M., w ramach operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości, nakładów poniesionych przez dzierżawcę wyjaśnił świadek E. K. (1), wskazując że chodziło o określenie ceny sprzedaży z uwzględnieniem nakładów (vide protokół rozprawy z dnia 30.06.2015 r., k. 206). Jednocześnie świadek wprost wskazał, że nie toczyły się żadne rozmowy i nie było żądania zwrotu nakładów (k. 206), zaś powód w żadnym zakresie zeznań tego świadka nie negował. Z tych względów za niewiarygodne uznać należało stwierdzenie powoda, że otrzymał zgodę, tzn. że otrzyma zwrot nakładów (vide protokół jego zeznań, k. 211), zwłaszcza że zupełnie nie wiadomo przez kogo, kiedy i w jakich okolicznościach rzekoma zgoda/obietnica została powodowi złożona. Poza tym zasady sporządzania operatów regulują przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i wydane na jej podstawie przepisy wykonawcze, zgodnie z którymi rzeczoznawca majątkowy jest zobligowany wskazać nakłady na nieruchomość.

Jeżeli natomiast chodzi o treść akcentowanego w apelacji pisma Agencji z dnia 14 czerwca 2013 r. (k. 49), będącego odpowiedzią na żądanie pełnomocnika J. S. (1) (i jednocześnie I. K.) z 4.06.2013 r. o umieszczenie wzmianki o zawartej z jego mandantem umowie dzierżawy i jego roszczeniach o zwrot nakładów w ogłoszeniu o przetargu na sprzedaż nieruchomości, to pismo to jest tylko informacją o tym, że w ogłoszeniach o sprzedaży nieruchomości zostaną zawarte informacje o wielkości i obowiązku zwrotu nakładów poczynionych przez dotychczasowych najemców w wysokości określonej w operacie szacunkowym. Nie sposób natomiast z tego pisma wywieść, jak to czyni skarżący, że stanowi ono dowód uzgodnień poczynionych pomiędzy Agencją a powodem. Przede wszystkim nie ma tam żadnego zobowiązania wobec dzierżawcy; po drugie informacja o obowiązku zwrotu nakładów była kierowana do potencjalnych nabywców, co również pokazuje podmiot obowiązany do ewentualnego zwrotu. Po trzecie jednak, pismo to w żaden sposób nie ingeruje i nie zmienia postanowień umownych zawartych w umowie dzierżawy z dnia 23 czerwca 2004 r. dotyczących kwestii ponoszenia nakładów przez dzierżawcę.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni postanowień ww. umowy, przyjmując że nie dają one podstawy do zwrotu powodowi równowartości poniesionych nakładów, niezależnie od ich charakteru: konieczne czy ulepszające. Jakkolwiek w świetle zebranego materiału dowodowego (np. protokół przekazania z 21.06.2004 r., zeznania świadka E. K.) niespornym jest, że budynek znajdujący się na działce nr (...) znajdował się w bardzo złym stanie technicznym, to stan ten był powodowemu dzierżawcy doskonale znany i nie wnosił on do niego żadnych zastrzeżeń, stwierdzając że nadaje się do zakładanego użytku (vide § 3 ust. 1 umowy). Jednocześnie strony ustaliły, że przedmiot dzierżawy zostanie zagospodarowany przez dzierżawcę na jego koszt bez prawa żądania zwrotu kosztów (§ 3 ust. 2). Tym samym za niezrozumiały uznać należy argument skarżącego, że zapis o nadawaniu się budynku do zakładanego użytku był „całkowicie bezmyślny”. To powód ocenił, że po dokonaniu niezbędnych nakładów budynek będzie się nadawał do planowanego użytku, a które to nakłady powód miał sam poczynić, o czym doskonale wiedział, co wynika choćby z jego zeznań. I nawet jeśli tymi nakładami były prace obciążające zwykle wydzierżawiającego (nakłady konieczne), to jak wynika z powyższych uregulowań strony umówiły się, że nakłady te poczyni na własny koszt dzierżawca. Do tego nawiązuje też zapis punktu V. protokołu przekazania z 21.06.2004 r.

Jeżeli zaś chodzi o okoliczność wyrażenia zgody przez pozwaną w piśmie z 10.08.2004 r. na wykonanie remontu rzeczzonego obiektu własnym sumptem dzierżawcy i na jego wyłączny koszt, to nawiązuje ona do zapisów § 3 ust. 11 umowy, który zastrzegał, że realizacja przedsięwzięć inwestycyjnych może być podjęta za pisemną zgodą wydzierżawiającego. Poza tym wydzierżawiający dopuszczał możliwość uczestniczenia w kosztach zaaprobowanych przedsięwzięć inwestycyjnych i stąd wymagał przedstawienia kosztorysu powykonawczego. Jednakże ta możliwość

partycypacji w kosztach wymagałaby – w świetle § 3 ust. 11 zdanie 3 umowy – odrębnego oświadczenia woli pozwanej Agencji, do którego jednak nie doszło i rozliczenie wszystkich nakładów pozostawione zostało regulacjom umownym, w szczególności § 5 ust. 3 umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego zapis § 5 ust. 3 o braku obowiązku zwrotu po ustaniu dzierżawy przez wydzierżawiającego nakładów poniesionych przez dzierżawcę „na remonty, modernizację i naprawy przedmiotu dzierżawy”, jednoznacznie wskazuje, że powodowi nie przysługuje zwrot nakładów, w tym tych, które były niezbędne do doprowadzenia budynku do planowanego przez J. S. (1) użytku. Przedmiotowy budynek wymagał remontu i modernizacji, a nakłady na ten cel miał ponieść dzierżawca we własnym zakresie i nie podlegały one zwrotowi w myśl powyższych postanowień umownych. Natomiast powoływany w apelacji § 3 ust. 9 dotyczył „remontów bieżących, napraw i konserwacji pomieszczeń oddanych w dzierżawę”, a więc nakładów (wydatków), które i tak w myśl kodeksowych uregulowań (art. 662 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c., art. 697 k.c.) obciążają dzierżawcę (najemcę), lecz w ust. 2 i ust. 11 § 3 oraz w § 5 ust. 3 umowy strony zgodnie postanowiły, że nakłady konieczne poniesie dzierżawca, bez prawa domagania się ich zwrotu od wydzierżawiającego. Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdza, że skarżący ani w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, ani w postępowaniu apelacyjnym nie udowodnił, że strony dokonały odmiennych ustaleń w przedmiocie zwrotu nakładów niż te wynikające z ww. regulacji umownych.

Za ugruntowany należy traktować pogląd, że norma art. 676 k.c. ma charakter względnie obowiązujący, a więc strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania mogą ujętą w nim materię uregulować w odmienny sposób, co zresztą wprost wynika z treści przepisu (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 30 czerwca 2015 r., I ACa 362/15, LEX nr 1843089; wyrok SA w Warszawie z 13 czerwca 2014 r., VI ACa 1512/13, LEX nr 1496531; wyrok SA w Szczecinie z dnia 30 stycznia 2014 r., I ACa 602/13, LEX nr 1454617). Strony mogą więc zastrzec, że wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania. I takie właśnie regulacje znalazły się w § 5 ust. 3 umowy dzierżawy z dnia 23.06.2004 r., co czyni żądanie powoda zwrotu nakładów o równowartości 38.000 zł niezasadnym, a co skutkowało prawidłową decyzją Sądu Rejonowego o oddaleniu powództwa. Tym samym bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 676 k.c.

Mając na uwadze całokształt powyższych wywodów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, które powód przegrał w całości, oparto na treści przepisu art. 98 § 1 i 3 i w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...).

Z uwagi na oczywistą omyłkę, choćby w świetle treści pisma powoda z 28.02.2014 r. (k. 77), Sąd Okręgowy na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. - sprostował w zaskarżonym wyroku oznaczenie strony pozwanej na Agencję Mienia Wojskowego w W.

SSO (...)SSO (...)SSR del. (...)