

Sygn. akt I ACa 892/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Artur Żymełka
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa „(...)” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 maja 2015 r., sygn. akt I C 376/12,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- 1) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3 924 548,21 (trzy miliony dziewięćset dwadzieścia cztery tysiące pięćset czterdzieści osiem i 21/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 2) oddala powództwo w pozostałej części,
- 3) znosi wzajemnie między stronami koszty procesu,
- 4) nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:
 - a) od powódki z zasądzanego roszczenia kwotę 52 189 (pięćdziesiąt dwa tysiące sto osiemdziesiąt dziewięć) złotych,
 - b) od pozwanej kwotę 52 189 (pięćdziesiąt dwa tysiące sto osiemdziesiąt dziewięć) złotych;

II. oddała w pozostałej części apelację powódki;

III. oddała apelację pozwanej;

IV. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego;

V. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji:

a) od powódki z zasądzzonego roszczenia kwotą 64 000 (sześćdziesiąt cztery tysiące) złotych,

b) od pozwanej kwotą 36 000 (trzydzieści sześć tysięcy) złotych;

VI. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Apelacyjnego w Katowicach) tytułem nieopłaconych wydatków sądowych:

a) od powódki z zasądzzonego roszczenia kwotą 78,82 (siedemdziesiąt osiem i 82/100) złotych,

b) od pozwanej kwotą 44,34 (trzydzieści cztery i 34/100) złotych.

SSO del. Artur Żymelka	SSA Roman Sugier	SSA Anna Bohdziewicz
------------------------	------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 892/15

UZASADNIENIE

Powódka – „(...)” Spółka z ograniczoną odpowiedzialności z siedzibą w S., po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu, domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy (...) kwoty 7.822.400 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie powódka podała, że dochodzona kwota to równowartość nakładów jakie poczyniła na nieruchomości pozwanej, w ramach umowy dzierżawy łączącej strony, które pozwana zatrzymała po ustaniu umowy.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. Przyznała, że prowadziła z powódką negocjacje w sprawie rozliczenia nakładów, które nie zakończyły się powodzeniem ze względu na zbyt wygórowane żądanie powódki. Pozwana zarzuciła, że ostatecznie część nakładów nabyła od komornika w drodze licytacyjnej sprzedaży ruchomości.

W toku postępowania powódka podniosła, że pozwana nie mogła nabyć nakładów od komornika, gdyż w większości nie stanowiły one odrębnych rzeczy lecz były częściami składowymi nieruchomości pozwanej.

Pozwana podniosła z kolei zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powódkę, a nadto zarzuciła, że zgodnie z art. 879 kpc powódka nie może podnosić zarzutów co do ważności nabycia rzeczy uzyskanych przez pozwaną w toku postępowania egzekucyjnego.

Wyrokiem z dnia 26 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.762.875 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 17 maja 2012 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu oraz nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach, od powódki z zasądzzonego roszczenia kwotą 80.850,92 złotych a od pozwanej 23.526,72 złotych.

Wyrok Sądu pierwszej instancji oparty został na następujących ustaleniach faktycznych.

W dniu 1 marca 2007 roku pomiędzy stronami zawarta została umowa dzierżawy nieruchomości położonej w S. przy ulicach (...) oraz (...).

Nieruchomość ta stanowi własność Gminy (...). Teren został wydzierżawiony przez pozwaną w celu zagospodarowania jako „Całoroczne Centrum (...) w P.”.

Umowę zwarto na okres do 30 listopada 2036 roku. Powódka zobowiązała się uiszczać na rzecz pozwanej czynsz dzierżawny w umówionej wysokości.

Powódka na terenie nieruchomości dzierżawionej od pozwanej wykonała niezbędne prace i zamontowała urządzenia do prowadzenia stoku narciarskiego, poczynając od wybudowania infrastruktury technicznej, obejmującej uzbrojenie terenu, instalacje elektryczne, wodno - kanalizacyjne, telekomunikacyjne. Wybudowano specjalistyczną infrastrukturę ośrodka narciarskiego, a w tym wysokociśnieniową instalację wodną, specjalistyczną instalację elektryczną, cztery wyciągi narciarskie z fundamentami i wszelkimi urządzeniami takimi jak: maszynownia, słupy, silniki, liny. Faktycznie były wykorzystywane dwa wyciągi narciarskie. Z pozostałych dwóch wyciągów jeden został wybudowany bez pozwolenia na budowę i został zdemontowany przez powódkę w czasie trwania umowy dzierżawy, natomiast kolejny nie był prawidłowo umieszczony. Wybudowano budynki gospodarcze na potrzeby gastronomiczne, na potrzeby szkoły narciarskiej i inne oraz budynki techniczne na potrzeby magazynowe. Wykonano parking na szczycie stoku, przepompownię. Spółka poniosła także koszty związane z uzyskaniem zgody na wycinkę drzew, wykonanie tej wycinki oraz nowe nasadzenia. Na terenie nieruchomości znajdował się jeden budynek główny, pełniący funkcję usługową, a mieściła się w nim szkoła narciarska, wypożyczalnia, zaplecze dla pracowników, biura oraz kasy. Ponadto znajdowały się tam dwa budynki zaplecza technicznego, dwa budynki magazynowo – techniczne, znajdujące się na zapleczu budynku głównego oraz fundamenty pod dwa obiekty gastronomiczne, jeden na szczycie stoku, a drugi pośrodku stoku.

W dniach 19 lipca 2007r., 24 sierpnia 2007r. oraz 10 października 2008r. powódka i pozwana zawierały porozumienia w sprawie odroczenia terminu płatności należności wynikających z tytułu umowy dzierżawy, a dotyczących czynszu dzierżawnego. Zadłużenie powódki z tego tytułu wynosiło kolejno 19.211,63zł, 39.666,00zł i odsetki 1.130,77zł, 33.055,00 i odsetki 1.272,67zł. W piśmie z dnia 22 grudnia 2009r. pozwana wezwała powódkę do zapłaty zaległego czynszu w kwocie 131.735,94zł w terminie 3 miesięcy od otrzymania pisma, zastrzegając, iż brak zapłaty spowoduje podjęcie działań mających na celu rozwiązanie umowy dzierżawy, pismo zostało doręczone powódce w dniu 30 grudnia 2009r.

W piśmie z dnia 13 kwietnia 2010r. pozwana rozwiązała umowę dzierżawy z dniem 30 kwietnia 2010r. na podstawie § (...) umowy dzierżawy w związku z art. 730 k.c. W piśmie z dnia 15 kwietnia 2010r. pozwana zwróciła się do powódki o przygotowanie nieruchomości do wydania w dniu 14 maja 2010r. Powódka zakwestionowała skuteczność wypowiedzenia umowy dzierżawy w piśmie z dnia 30.04.2010r.

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2010r. pozwana nie wyraziła zgody na wydłużenie terminu spłaty zaległości powódki, a nadto odniosła się do oferty odsprzedania przez powódkę majątku znajdującego się na dzierżawionym terenie wskazując, iż cena 3.970.000,00zł i konieczność jednorazowej zapłaty były niezgodne z propozycją Gminy.

W piśmie z dnia 7 maja 2010r. pozwana poinformowała o terminie komisyjnego przejęcia nieruchomości wyznaczonym na dzień 14 maja 2010r. Kolejny termin komisyjnego przejęcia nieruchomości został wyznaczony na dzień 23 lipca 2010r.

W żadnym z terminów wyznaczonych przez wydierżawiającego powódka nie przekazała nieruchomości, co skutkowało wytoczeniem powództwa o wydanie nieruchomości, w dniu 27 października 2010r. Postępowanie to zakończyło się wydaniem postanowienia z dnia 4 sierpnia 2011r. o umorzeniu postępowania wskutek cofnięcia powództwa przez Gminę (...).

Na zlecenie powódki rzeczoznawca majątkowy A. G. wartość nakładów poczynionych przez powódkę według cen z 10 maja 2012 r. wycenił na 12.778.000 złotych.

Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Sosnowcu D. B. prowadził przeciwko powódce kilkanaście postępowań egzekucyjnych.

W toku tych postępowań doszło do zajęcia składników majątku powódki znajdujących się w S. na terenie nieruchomości, która była przedmiotem umowy dzierżawy łączącej strony.

Część zajętych ruchomości została przez komornika zbyta w drodze licytacji. W ten sposób powódka nabyła:

- 1) obiekt drewniany o powierzchni użytkowej 367m² za cenę 135.000,00zł,
- 2) wyciąg narciarski talerzowy BJ 300 za cenę 64.000,00zł,
- 3) wyciąg narciarski talerzowy BJ 500 za cenę 60.000,00zł,
- 4) garaż blaszany za cenę 1.200,00zł,
- 5) ratrak (...) typ (...) za cenę 55.500,00zł,
- 6) słup oświetleniowy W. z 4 lampami za cenę 26.250,00zł,
- 7) słup oświetleniowy W. z 2 lampami za cenę 38.475,00zł.

W dniu 18 maja 2011 r. pozwana w takim samym terminie nabyła instalację przyłączeniową do wyciągów, pomp, armatek, instalację elektryczną przyłączeniową zasilającą oświetlenie stoku, instalację wodociągową, szafki rozdzielcze, instalację kanalizacyjną, elektranty do zasilania zaśnieżania, system sterowania i zabezpieczania, drewniany budynek przepompowni, a w dniu 13 stycznia 2012 r. hydrant przeciwpożarowy.

W dniu 14 grudnia 2011 r. powódka zawezwała pozwaną przed Sądem Rejonowym w S. o zapłatę kwoty 6.947.400 złotych z tytułu zapłaty za nakłady. Do zawarcia ugody nie doszło.

Nakłady wykonane przez powódkę to:

- wybudowanie budynku głównego ośrodka narciarskiego,
- wykonanie trzech wyciągów narciarskich talerzowych,
- oświetlenie stoków,
- uzbrojenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej,
- doprowadzenie przyłącza wody pitnej do budynku głównego, gastronomicznego oraz szczytu stoku,
- kanalizacja sanitarna i deszczowa w budynku głównym i gastronomicznym,
- oczyszczalnia przydomowa w górnym budynku gastronomicznym,
- instalacja naśnieżająca, składająca się z przepompowni, sieci rur i hydrantów oraz sieci elektrycznej,
- wykonanie budynków pomocniczych (dwóch blaszanych garaży i czterech budynków drewnianych technicznych dla obsługi wyciągów),
- serwerownia z kontrolą dostępu do wyciągów narciarskich,

- instalacja kablowa związana z kontrolą dostępu,
- centrala telefoniczna i instalacje nagłośnienia,
- częściowe usunięcie drzew i krzewów – 11.354,
- zdjęcie warstwy humusu z obszaru parkingu, zabudowy i dróg,
- niwelacja terenu z obszaru parkingu, zabudowy i dróg,
- zdjęcie warstwy humusu oraz obcinanie skarp,
- mikroniwelacja terenu z obszaru tras narciarskich,
- korytowanie terenu dróg dojazdowych i parkingu,
- zmiana ukształtowania niecki zbiornika wodnego oraz uszczelnienie specjalistyczną folią,
- utwardzenie dróg i parkingów tłuczniem,
- utwardzenie dróg frezami asfaltowymi,
- utwardzenie parkingu żużlem wiekopieczowym,
- fundamenty pod budynek typu „arena” z WC i instalacje – 2 szt.,
- wymiana gruntu pod płytą fundamentową,
- zagospodarowanie terenu wokół budynku głównego małą architekturą oraz iglakami i drzewkami – 143.814,00zł.

Wartość tych nakładów to kwota 5.217.000 złotych.

Poprzez sprzedaż licytacyjną pozwana nabyła od komornika sądowego:

- obiekt drewniany o powierzchni użytkowej 367m² jednokondygnacyjny – 642.322,00zł,
- dwa wyciągi narciarskie talerzowe(...) oraz jeden wyciąg narciarskiego talerzowy (...) – 771.460,00zł,
- dwa garaże blaszane – 7.103,00zł,
- instalację elektryczną komplet (obejmująca 10 słupów oświetleniowych W. z 4 lampami halogenowymi, 19 słupów oświetleniowych W. z 2 lampami halogenowymi, instalację elektryczną przyłączeniową do wyciągów, pomp, armatek, pawilonów małej gastronomii (dół i góra stoku) oraz budynku głównego, instalację elektryczną przyłączeniową zasilającą oświetlenie stoku, tj. 29 słupów oświetleniowych, 6 szafek rozdzielczych instalacji elektrycznej) – 1.389.045,00zł,
- instalację wodociągową (obejmującą instalację wodociągową z rur stalowych (...), instalację wodociągową z rur stalowych (...), przepompownię z dwoma pompami wysokociśnieniowymi, 8 sztuk elektrantów do zasilania naśnieżania, system sterowania i systemu zabezpieczenia, 8 sztuk hydrantów do zasilania naśnieżania stoku, 2 hydrantów przeciwpożarowych (...) zaopatrzonych zaworem w studziencie) – 384.743,00zł,
- drewniany budynek przepompowni wraz z ogrodzeniem – 212.050,00zł,
- instalację kanalizacyjną deszczową (rury PCV-DN 110 i instalację kanalizacji sanitarnej z rur (...)) – 215.451,00zł.

Nabyte w ten sposób przez pozwaną ruchomości zostały zaliczone przez pozwaną jako należące do niej środki trwałe.

Wartość rzeczy nabytych przez pozwaną od komornika wynosi 3.662.000 złotych.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki co do zasady jest usprawiedliwione. W ocenie Sądu skoro pozwana zatrzymała część nakładów dokonanych przez powódkę to zgodnie z przepisem art. 676 kc w związku z art. 694 kc winna zapłacić za dokonane ulepszenie przedmiotu dzierżawy.

Łączną wartość dokonanych nakładów Sąd ustalił w oparciu o dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego W. K., którą uznał za wyczerpującą i należycie umotywowaną.

W oparciu o dowód z opinii tego samego biegłego Sąd pierwszej instancji ustalił wartość rzeczy nabytych przez pozwaną w ramach sprzedaży licytacyjnej od komornika sądowego.

Zdaniem Sądu nie nastąpiło przedawnienie roszczenia dochodzonego przez powódkę. W ocenie Sądu datą zwrotu nieruchomości nie była data rozwiązania umowy łącznej strony skoro pozwana w późniejszym okresie wytoczyła powództwo o wydanie nieruchomości i w tym czasie nie władała nieruchomością.

Skoro pozwana w dniu 14 grudnia 2010 r. nabyła pierwsze ruchomości stanowiące nakłady powódki, a kolejne w ramach licytacji w dniach 18 maja 2011r. i 13 stycznia 2012 r. to w ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do zwrotu nieruchomości na rok przed zawezwaniem przez powódkę do próby ugodowej, co miało miejsce w grudniu 2011 r. W każdym razie pozwana tego nie wykazała a zawezwanie spowodowało przerwę biegu przedawnienia roszczenia o zapłatę za ulepszenie podmiotu dzierżawy. (art. 123 § 1 pkt 1 kc).

Postępowanie dotyczące próby ugodowego rozstrzygnięcia sporu zakończyło się 15 lutego 2012 r. a pozew o zapłatę został skierowany przez powódkę do sądu w dniu 17 maja 2012 r., a więc przed upływem rocznego terminu przedawnienia.

Sąd za niewykazane uznał twierdzenia pozwanej, że nie było jej wolą zatrzymania nakładów dokonanych przez powódkę i usunięcie ulepszeń przez przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego.

Za zasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty pozwanej, że część nakładów dokonanych przez powódkę nabyła ona w toku postępowania egzekucyjnego prowadzonego pod sygn. akt Km 2159/10 przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym wS. D. B..

Sąd podkreślił, że powódka nie wykazała uchybienia przez komornika przepisom postępowania egzekucyjnego. Zgodnie z art. 874 kpc wyłącznym warunkiem nabycia rzeczy ruchomej w toku licytacji komorniczej jest uprawomocnienie się przybicia ceny nabycia a zgodnie z art. 879 kpc przeciwko nabywcy nie może podnieść zarzutów co do ważności nabycia.

Z tych względów Sąd uznał, że ogólna wartość nakładów w kwocie 5.217.000 złotych winna być pomniejszona o nakłady, które pozwana nabyła w toku postępowania egzekucyjnego z tą korektą, iż wartość nakładów nabytych od komornika nie powinna obejmować wartości fundamentu na którym posadowiony był główny budynek drewniany, tj. kwoty 167.875 złotych, gdyż fundament ten jako część składową gruntu należał do pozwanej i nie mógł być zbyty przez komornika jako ruchomość.

Dlatego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.762.875 złotych jako różnicę między kwotą 5.217.000 i 3.454.125 złotych.

O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 481 kc w związku z art. 455 kc, a o kosztach na mocy art. 100 kpc i art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 100 kpc.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach wniosły obie strony.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz w części dotyczącej orzeczenia o kosztach.

Zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) **art. 231 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że z ustalonego faktu jakim jest termin drugiej licytacji (18 maja 2011 r.) w postępowaniu egzekucyjnym można wyprowadzić fakt, że od dnia 18 maja 2011 r. pozwanemu została wydana nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, że od dnia 18 maja 2011 r. należy liczyć termin przedawnienia, podczas gdy roczny termin przedawnienia powinien być liczony od daty rozwiązania umowy dzierżawy, tj. od dnia 30 kwietnia 2010 r.,**

b) **art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie oceny materiału dowodowego z pominięciem jego istotnej części, tj. dokumentów dotyczących wezwań powoda do przygotowania nieruchomości do wydania pozwanemu, z których jednoznacznie wynika, że wolą pozwanego nie było zatrzymanie nakładów oraz przez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a ponadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym.**

2) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 118 k.c. w zw. z art. 677 k.c. przez jego niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie braku upływu terminu przedawnienia dla roszczenia powoda, co skutkowało nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia,

b) art. 705 k.c. w zw. z art. 676 k.c. oraz art. 65 k.c. w zw. z § (...) umowy dzierżawy nr (...) z dnia 1 marca 2007 r. przez błędne nieuznanie, że § (...) umowy wyraża wolę stron co do odmiennego, od określonego w art. 676 k.c., uregulowania kwestii rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości pozwanej Gminy, podczas gdy zapis ten miał na celu ustalenie, iż to powód, w miejsce pozwanej, ponosi koszty związane z dostosowaniem zagospodarowaniem nieruchomości do umówionego użytku - prowadzenia działalności gospodarczej,

c) art. 676 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że charakter ulepszeń na rzecz mają wszystkie nakłady na przedmiot dzierżawy, podczas gdy art. 676 k.c. reguluje kwestię rozliczenia nakładów poniesionych przez dzierżawcę, których skutkiem jest ulepszenie przedmiotu dzierżawy,

d) art. 6 k.c., art. 232 k.p.c. w zw. z art. 676 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że powód dokonał ulepszeń na rzecz, podczas gdy powód nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.),

e) art. 676 k.c. poprzez błędną wykładnię pojęcia zwrotu rzeczy w rozumieniu tego przepisu, tj. przyjęcie, że zwrot rzeczy dzierżawionej polega wyłącznie na faktycznym zwrocie utożsamianym z przeniesieniem posiadania,

f) art. 98 k.p.c. przez niezasadzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego oraz przez nierozdzielenie kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c. z naruszeniem zasady ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu.

Powołując się na powyższe pozwana wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu oraz o nieobciążanie pozwanej kosztami sądowymi ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu za obie instancje.

W toku postępowania apelacyjnego pozwana podniosła nadto zarzut braku zdolności sądowej powodowej spółki podnosząc, że wskazany w KRS jej adres jest nieaktualny. Ponadto złożyła oświadczenie o potrąceniu z wierzytelnością

dochodzoną przez powódkę wzajemnej wierzytelności w kwocie 450.319,13 złotych wynikającej z sześciu nakazów zapłaty wydanych przez Sąd Rejonowy w Sosnowcu, którymi zasądzono od powódki należności na rzecz Gminy (...). Pozwana wnosiła też o oddalenie powództwa w oparciu o przepis art. 5 kc podnosząc, że sprzeczne z zasadami współzycia społecznego byłoby uwzględnienie powództwa na rzecz powódki, która od wielu lat zalega z zapłatą znacznych należności na rzecz pozwanej. Wnosiła nadto w razie uwzględnienia powództwa o rozłożenie zapłaty należności na raty.

Pełnomocnik procesowy powódki wnosił o oddalenie wniosku o odrzucenie pozwu ze względu na brak zdolności sądowej powódki. Podnosił, że prezes powódki podjął działania zmierzające do wskazania przez spółkę nowej siedziby, a on jako pełnomocnik nie jest uprawniony do odbierania oświadczeń woli o potrąceniu wierzytelności.

Powódka zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo oraz dotyczącej orzeczenia o kosztach procesu, w tym kosztach sądowych.

Zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania, a to:

- art. 227, art. 232 oraz art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie przez Sąd I instancji wniosków powódki o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii uzupełniającej biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości oraz przesłuchania komornika sądowego D. B., co do których pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 26 maja 2015 r. zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., skutkujące niewyjaśnieniem przez Sąd I instancji wszystkich okoliczności istotnych dla sprawy, a także pominięciem przy ustalaniu wartości nakładów poniesionych przez powódkę kosztów opłat administracyjnych związanych z uzyskaniem zgody na wycinkę drzew na przedmiotowej nieruchomości mimo ustalenia przez Sąd I instancji, iż koszty te należy zaliczyć do nakładów dokonanych przez powódkę na dzierżawionej nieruchomości, co w konsekwencji skutkowało nieprawidłowym ustaleniem przez Sąd I instancji wartości nakładów poczynionych przez powódkę, a podlegających rozliczeniu w ramach niniejszego postępowania.
- art. 232 zdanie 2 k.p.c. poprzez jego zastosowanie w sprawie i dopuszczenie z urzędu dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości nakładów zajętych i zbytych w ramach postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez komornika sądowego D. B., mimo iż w niniejszej sprawie nie zaistniały żadne przesłanki uprawniające Sąd I instancji do jego zastosowania, tym bardziej, że pozwana jako strona, na której spoczywał ciężar dowodowy w powyższym zakresie była reprezentowana w toku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika i w przewidzianym do tego terminie stosownego wniosku dowodowego na tę okoliczność nie złożyła.
- art. 874 k.p.c. oraz art. 879 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie w sprawie skutkujące nieprawidłowym przyjęciem przez Sąd I instancji, że w toku niniejszego postępowania powódka nie mogła skutecznie podnosić zarzutów opartych zarówno na naruszeniu prawa procesowego, jak i materialnego co do ważności nabycia przez pozwaną przedmiotów stanowiących nakłady poczynione na przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na brzmienie wyżej powołanych przepisów, mimo iż przedstawione przez powódkę dowody jednoznacznie potwierdzają, iż większość przedmiotów zajętych przez komornika sądowego i sprzedanych w toku licytacji stanowiły części składowe nieruchomości wyłączone z obrotu zgodnie z obowiązującymi przepisami, tym samym przepisy te nie mogły znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem dotyczą wyłącznie one sytuacji, gdy przedmioty zajmowane przez komornika sądowego mają status ruchomości, co warunkuje dokonanie skutecznego zajęcia.

II. naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 47 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie jednoznacznie wynika, iż przedmioty zajęte przez komornika sądowego i następnie zbyte w toku licytacji komorniczej na rzecz pozwanej stanowiły części składowe nieruchomości i jako takie nie mogły być

przedmiotem ważnej czynności prawnej, co Sąd I instancji zobowiązany był uwzględnić z urzędu, a tym samym brak było podstaw prawnych do pomniejszania wartości nakładów poczynionych przez powódkę na dzierżawionej nieruchomości o tę część nakładów, które zostały zajęte i następnie zbyte w toku licytacji komorniczej na rzecz pozwanej.

Powołując się na powyższe powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz koszty 7.822.400 złotych z ustawowymi odsetkami od 17 maja 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Obie strony wносиły o oddalenie apelacji strony przeciwnej oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja pozwanej nie jest zasadna. Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie częściowo.

1. Odnośnie apelacji pozwanej.

Złożony w toku postępowania apelacyjnego wniosek pozwanej o odrzucenie pozwu ze względu na brak zdolności sądowej powódki nie zasługiwał na uwzględnienie.

Wbrew twierdzeniom skarżącej brak było podstaw do uznania, że powodowa Spółka nie istnieje. Wskazanie w Krajowym Rejestrze Sądowym nieaktualnego adresu siedziby powódki, brak sprawozdań finansowych czy zaległości podatkowe nie stanowią okoliczności świadczących o utracie bytu prawnego przez osobę prawną jaka jest powodowa Spółka. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że nawet śmierć jedynego wspólnika spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, nie posiadającej żadnego majątku, nie skutkuje utratą bytu prawnego przez taką spółkę. Niezbędne jest do tego wykreślenie takiej spółki z Krajowego Rejestru Sądowego.

Powodowa Spółka posiada organ w osobie jej prezesa, upoważnionego do jednoosobowej reprezentacji, ustanowiła pełnomocnika procesowego, który reprezentuje ją w sprawie. Dąży do uzyskania znacznych wartości majątkowych w oparciu o roszczenie jakiego dochodzi w niniejszej sprawie.

Dlatego Sąd Apelacyjny oddalił wniosek o odrzucenie pozwu, ze względu na brak przesłanki o jakiej mowa w przepisie art. 199 § 1 pkt 3 kpc.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji pozwanej należy zauważyć, że skarżąca nie kwestionuje ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy a jedynie polemizuje z wnioskami do jakich doszedł Sąd pierwszej instancji w oparciu o poszczególne fakty.

Za chybiony należy uznać zarzut naruszenia przepisu art. 231 kpc mający polegać na błędnym przyjęciu przez Sąd Okręgowy daty początkowej biegu terminu przedawnienia roszczeń powódki o zapłatę za dokonane nakłady na nieruchomości skarżącej. W ocenie skarżącej bieg terminu przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów winien być liczony od 30 kwietnia 2010 r. kiedy to pozwana rozwiązała umowę dzierżawy łączącą strony.

Stanowisko to nie może być uznane za trafne, gdyż odpowiednio stosowany z mocy art. 694 kc przepis art. 677 kc dla roszczeń o zwrot nakładów nakazuje stosować roczny termin przedawnienia liczony od dnia zwrotu rzeczy. Oświadczenie pozwanej o rozwiązaniu umowy łącznej strony nie pozbawiło powódkę władztwa nad przedmiotem dzierżawy. Świadczy o tym liczna korespondencja stron dotycząca kwestionowania przez powódkę rozwiązania umowy, wezwania pozwanej do wydania nieruchomości przez powódkę czy powództwo o wydanie przedmiotu dzierżawy, Nigdy nie doszło do protokolarnego przekazania nieruchomości przez powódkę pozwanej. Znaczna część nakładów poczynionych przez powódkę została przez komornika sądowego uznana jako ruchomość i zajęta w toku postępowania egzekucyjnego.

Pozwana uzyskała władztwo nad nieruchomością poprzez kupno w ramach sprzedaży licytowanej poszczególnych rzeczy lub nakładów uznanych przez komornika za rzeczy ruchome. Z tego co podano w pozwie wynika, że po nabyciu w dniu 14 grudnia 2010 r. drewnianego budynku użytkowego pozwana wymieniła zamki w drzwiach tego budynku uniemożliwiając powodce korzystanie z dotychczasowej siedziby. Kolejne sprzedaże licytacyjne miały miejsce w maju 2011 roku i styczniu 2012 r. Mając powyższe na względzie brak podstaw do uznania, że zwrot przedmiotu dzierżawy miał miejsce wcześniej niż 14 grudnia 2010 r.

W każdym razie pozwana tego nie wykazała.

Skarżąca nie kwestionowała twierdzeń powódki, że w dniu 13 grudnia 2011 r. powódka złożyła wniosek o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej (k. 6). Wobec niezakwestionowania tej okoliczności przez pozwaną Sąd Apelacyjny uznał ją za przyznaną a co za tym idzie bezsporną. Dlatego Sąd odwoławczy nie podziela w tym zakresie ustaleń Sądu Okręgowego, że wezwanie do próby ugodowej miało miejsce 14 grudnia 2011 roku.

Trafnie natomiast Sąd Okręgowy uznał, że zawezwanie do próby ugodowej jako czynność zmierzająca do dochodzenia przez powódkę roszczeń przeciwko pozwanej spowodowało przerwę biegu przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 kc). Nowy bieg terminu przedawnienia rozpoczął się 15 lutego 2012 r. kiedy to odbyło się posiedzenie sądu w trakcie którego stwierdzono, że strony nie zawarły ugody.

Pozew w niniejszej sprawie wpłynął do sądu 21 maja 2012 r. a więc przed upływem rocznego terminu przedawnienia o jakim mowa w art. 677 kc. Zarzut naruszenia art. 118 kc nie jest więc zasadny.

Nie jest też trafny zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc polegający na błędnym przyjęciu, iż wolą pozwanej było zatrzymanie nakładów poczynionych przez powódkę.

Wbrew temu co zarzuca apelacja pismo pozwanej kierowane do powódki, dotyczące żądania wydania nieruchomości, nie daje podstawy do ustalenia, że skarżąca nie miała zamiaru zatrzymania nakładów.

Zarzut ten pozostaje w związku zarzutem naruszenia przepisu art. 705 kc w zw. z art. 676 kc dla poparcia którego pozwana podkreśliła, iż wolą stron było aby nakłady poczynione zostały staraniem i na koszt powódki.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wola stron umowy dzierżawy z dnia 1 marca 2007 roku była oczywista. Pozwana oddała powodce w dzierżawę swą nieruchomość o powierzchni około 23 hektarów a powódka na własny koszt zobowiązała się stworzyć na niej centrum sportowo-rekreacyjne, z którego mogła korzystać jako dzierżawca do 2036 roku. Dla Sądu odwoławczego nie budzi wątpliwości, że tak długi okres dzierżawy wynikał ze skali i wartości nakładów jakie powódka zobligowana była poczynić dla zagospodarowania dzierżawionej nieruchomości zgodnie z wolą stron. Strony w umowie nie zawarły żadnych postanowień co do rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę z przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy. Rozważenie dowodów zebranych w sprawie nie daje podstaw do uznania, że pozwana była uprawniona w oparciu o przepis art. 705 kc do zatrzymania nakładów poczynionych przez powódkę jako dzierżawca także w takim przypadku gdy do rozwiązania umowy dzierżawy doszło już po trzech latach od jej zawarcia.

Świadczą o tym negocjacje prowadzone przez strony już po rozwiązaniu umowy, w trakcie których pozwana była gotowa zapłacić powodce z tytułu poczynionych nakładów kilka milionów złotych. Nie zostały one sfinalizowane nie dlatego, że pozwana kwestionowała roszczenie powódki co do zasady lecz dlatego, iż strony nie osiągały porozumienia co do wielkości kwoty jaką pozwana winna zapłacić powodce. Dlatego w zaistniałym stanie rzeczy dla oceny zasadności roszczenia powódki nie należy stosować przepisu art. 705 kc lecz przepis art. 676 kc w związku z art. 694 kc.

Zgodnie z przepisem art. 676 kc pozwana mogła według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy nie wynika aby pozwana żądała od powódki przywrócenia stanu poprzedniego.

Wbrew twierdzeniom skarżącej nie było to zbędne ze względu na nabycie przez nią nakładów w toku postępowania egzekucyjnego toczącego się przeciwko powódce. Komornik nie zajął bowiem i nie sprzedał wierzytelności przysługującej powódce w stosunku do pozwanej z tytułu zatrzymanych nakładów lecz poszczególne składniki majątkowe uznane przez niego za rzeczy ruchome. Część tych rzeczy pozwana skutecznie nabyła w trybie określonym w przepisach art. 844 – 879 kpc, co czyniło roszczenie powódki o zapłatę z tego tytułu bezzasadnym i trafnie zostało przez Sąd Okręgowy oddalone. Co do części nakładów sprzedaż komornicza była bezskuteczna, gdyż w istocie dotyczyła „sprzedaży” części składowych nieruchomości pozwanej. Bliższe wywody na ten temat zawarte zostaną w części motywów dotyczących oceny zasadności apelacji powódki. Część nakładów poszczególnych wartości dzierżawionej nieruchomości została zatrzymana przez pozwaną mimo, że nie była zajęta przez komornika np. parkingi, zbiorniki na wodę, czy wytworzenie poprzez roboty ziemne określonego ukształtowania stoków narciarskich. W ocenie Sądu Apelacyjnego nakłady poczynione przez powódkę doprowadziły do ulepszenia przedmiotu dzierżawy skoro po przejściu władztwa nad przedmiotem dzierżawy pozwana przejęła też prowadzenie ośrodka sportowo-rekreacyjnego stworzonego staraniem i nakładami powódki.

Ze względu na specyfikę ulepszeń trafnie Sąd Okręgowy uznał, że ich wartość może być ustalona w drodze opinii biegłego co do rodzaju i wartości nakładów wyliczonej metodą odtworzeniową według stanu i cen z daty zwrotu przedmiotu dzierżawy.

Wbrew zarzutom apelacji przy wyrokowaniu nie doszło do naruszenia przepisu art. 6 kc. Powódka poprzez dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy oraz dowód z dokumentacji projektowej wykazała wartość ulepszeń. Ze względu na zarzuty stron co do mocy dowodowej opinii Sąd Apelacyjny uwzględnił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy W. K. oraz zgodny wniosek stron o przesłuchanie w charakterze świadka komornika sądowego D. B. na okoliczność co pozwana nabyła w drodze sprzedaży licytacyjnej.

O znaczeniu tych dowodów dla oceny trafności zaskarżonego wyroku będzie mowa w dalszej części motywów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dowód z opinii biegłego W. K., po jej ustnym uzupełnieniu można uznać za miarodajny. Biegły w sposób logiczny i przekonujący wskazał w opinii nakłady poczynione przez powódkę oraz wyjaśnił w jaki sposób ustalił ich wartość.

Wyliczenia biegłego w tym zakresie oparte były o przedłożoną dokumentację projektową, mapy, wizję lokalną w terenie oraz pomiary. Biegły wyjaśnił też dlaczego niektóre z nakładów należało traktować jako wytworzenie części składowych nieruchomości pozwanej a nie jako rzeczy ruchome, jak błędnie zakwalifikował je komornik.

Za zasadny należało uznać jedynie, podnoszony jeszcze w postępowaniu przed Sądem Okręgowym przez pozwaną zarzut, iż niekonsekwencją ze strony Sądu pierwszej instancji było ustalenie, że do zwrotu rzeczy dzierżawionej doszło w maju 2011 r. a zlecenie dla biegłego dotyczyło ustalenia wartości nakładów według stanu i cen z 30 kwietnia 2010 r. tj. daty rozwiązania umowy.

Okoliczność ta ma znacznie dla ustalenia stopnia zużycia nakładów, których pozwana w istocie nie nabyła od komornika.

Odnośnie poszczególnych elementów instalacji wodociągowej, elektrycznej i kanalizacyjnej biegły przyjął, że ich zużycie po upływie około dwóch lat od oddania do użytkowania centrum sportowo-rekreacyjnego to dwa procent. Faktyczne władztwo nad podmiotem dzierżawy pozwana uzyskała około rok później Sąd Apelacyjny dokonał korekty opinii w tym zakresie przyjmując trzyprocentowe zużycie wspomnianych instalacji, co zmniejsza wartość tych nakładów o kwotę 12.335,51 złotych. Wartość wspomnianych instalacji zatrzymanych przez pozwaną, a nienabytych skutecznie w drodze licytacji komorniczej wynosi ponad 2 miliony złotych. Dlatego, niewielka korekta wyliczeń biegłego, co do wartości tych nakładów nie mogła mieć wpływu na ocenę zasadności apelacji pozwanej.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił wniosku o przeprowadzenie dowodu z zestawienia nakładów poczynionych przez skarżącą między datą uzyskania władztwa nad przedmiotem dzierżawy a datą oględzin nieruchomości przez biegłego (k. 741 – 754).

W ocenie Sądu odwoławczego dowód ten nie byłby przydatny dla rozstrzygnięcia. Zestawienie w znacznej mierze dotyczy wydatków pozwanej w latach 2010 – 2013 r. związanych z eksploatacją obiektu centrum sportowo-rekreacyjnego a wydatki wyspecyfikowane jako związane z remontem nie określają rodzaju prac remontowych.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił także podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia wierzytelności wzajemnych w stosunku do wierzytelności dochodzonych przez powódkę. Nie wykazano bowiem aby tego rodzaju zarzut procesowy poprzedzony został skutecznym oświadczeniem materialnoprawnym w rozumieniu art. 498 kc.

Pełnomocnik procesowy powódki nie był zaś uprawniony do odbierania tego rodzaju oświadczeń za powódkę (art. 499 kc).

Brak też było podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o przepis art. 5 kc. Wbrew twierdzeniom skarżącej zaleganie przez powódkę z płatnościami na jej rzecz kwoty kilkuset tysięcy złotych nie stanowi dostatecznej podstawy do oddalenia roszczenia o zapłatę kwoty o wiele większej.

Ponadto zarzut dotyczący nieujawnienia przez powódkę aktualnego adresu swej siedziby skutkujący trudnością w złożeniu oświadczenia woli o potrąceniu wierzytelności wzajemnych, należało uznać za spóźniony (art. 381 kpc). Już z pozwu wynikało bowiem, że powódka utraciła władztwo nad budynkiem w którym znajdowała się jej siedziba, który nadal wskazywany był jako adres powódki. Ponadto pozwana podjęła działania zmierzające do uaktualnienia wpisu dotyczącego siedziby strony powodowej lub jej likwidacji (k. 727 – 732).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak ujawnienia przez powódkę aktualnego adresu siedziby nie jest przesłanką uzasadniająca zawieszenie postępowania w sprawie na mocy art. 177 § 1 pkt 6 kpc albowiem nie uniemożliwia nadanie sprawie dalszego biegu.

W zaistniałej sytuacji Sąd dokonuje bowiem doręczeń dla strony za pośrednictwem pełnomocnika procesowego lub w trybie art. 133 § 2 kpc.

Mając to na względzie Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej na mocy art. 385 kpc jako pozbawioną uzasadnionych podstaw. Sąd odwoławczy nie uwzględnił wniosku pozwanej o rozłożenie zasądzonej należności na raty, gdyż pozwana nie wskazała żadnych szczególnych okoliczności w rozumieniu art. 320 kpc przemawiających za uwzględnieniem tego wniosku zwłaszcza, że proces trwa już 4 lata i pozwana miała czas na zgromadzenie środków pozwalających na zapłatę zaległych zobowiązań.

2. Odnośnie apelacji powódki.

Podniesiony przez tę skarżącą zarzut naruszenia przepisów art. 227 kpc, art. 232 oraz art. 233 kpc przez niezasadnione oddalenie wniosków o przesłuchanie świadka D. B. oraz wniosku o uzupełnienie opinii przez biegłego W. K. –był nie do odparcia.

Brak było podstaw do oddalenia pierwszego z tych wniosków jako spóźnionego. Dyscyplinowanie stron przez zobowiązanie ich do naprowadzenia dowodów w określonym terminie pod rygorem późniejszego ich pominięcia ma na celu uniknięcie przewlekłości postępowania.

Nie sposób uznać, że do tego zmierzał wniosek o przesłuchanie komornika, który zbył część nakładów dokonanych przez powódkę. Zwłaszcza, że o przeprowadzenie tego dowodu wnioskowały obie strony.

Dowód ten był istotny dla rozstrzygnięcia, podobnie jak dowód z uzupełniającej opinii biegłego ze względu na podniesiony przez powódkę zarzut, że części nakładów pozwana nie mogła nabyć, gdyż jako części składowe nieruchomości stanowiły one już własność pozwanej.

Dlatego Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe i przeprowadził wspomniane dowody.

Z zeznań komornika sądowego D. B. wynika, że dokonując zajęcia poszczególnych składników majątkowych na nieruchomości pozwanej, wszystkie je traktował jako ruchomości powódki. Dotyczyło to także tych nakładów, które w opinii biegłego W. K. zostały wyspecyfikowane jako instalacja elektryczna, wodociągowa i kanalizacyjna. Z zeznań komornika wynika, że wszystko to co nie stanowiło nieruchomości uznał on za ruchomości, które można było zbyć w drodze sprzedaży licytacyjnej w trybie przepisów art. 844 – 879 kpc.

Stanowisko to zostało pośrednio podzielone przez Sąd Okręgowy, który nie uwzględnił zarzutu powódki, że część nakładów tj. wspomniane, instalacje, to części składowe dzierżawionej nieruchomości w rozumieniu art. 47 kc. Konsekwencją tego było powołanie się przez Sąd pierwszej instancji na przepis art. 879 kpc pozbawiający nabywcę ruchomości w trybie egzekucji podnoszenia zarzutów co do ważności nabycia.

Ostatni z powołanych przepisów dotyczy egzekucji z ruchomości.

Dla stwierdzenia czy pozwana może skutecznie powoływać się na nabycie rzeczy w drodze sprzedaży licytacyjnej, a powodowi nie służą zarzuty co do ważności nabycia, niezbędnym było przesłankowe ustalenie czy komornik sądowy zajął i zbył pozwanej rzeczy ruchome czy też części składowe w rozumieniu art. 47 kc.

Rozróżnienie to ma istotne znaczenie gdyż zgodnie z przepisem art. 47 § 1 kc część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych.

Definicję części składowej rzeczy zawiera przepis art. 47 § 2 kc. Jest nią wszystko, co nie może być od niej odłączone lub uszkodzone bez istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

Już w opinii pisemnej biegły W. K. wspomniał, że część nakładów „sprzedanych” przez komornika to części składowe nieruchomości pozwanej. Pogląd ten bardziej dogłębnie uzasadnił w ustnej opinii uzupełniającej złożonej przed Sądem Apelacyjnym.

Wynika z niej, że wytworzenie przez powódkę na nieruchomości pozwanej instalacji elektrycznej, wodociągowej oraz kanalizacyjnej spowodowało, że stały się one częściami składowymi tej nieruchomości. W przypadku instalacji elektrycznej są to słupy wraz z lampami połączone siecią zasilającą umiejscowioną w gruncie. Także w gruncie umiejscowiona jest instalacja wodociągowa i kanalizacyjna. Ich zdemontowanie spowodowałoby znaczne uszkodzenie materiałów z których zostały wytworzone i byłaby ekonomicznie nieopłacalne. Biegły podkreślił, że nieuprawnione było wyszacowanie przez komornika sądowego wartości nakładów poczynionych w tym zakresie przez powódkę jako wartości materiałów zużytych do ich wykonania. Komornik sprzedając na licytacji np. instalację kanalizacyjną oszacował jej wartość przez ustalenie ceny rur niezbędnych do jej wykonania. Biegły wyjaśnił, że w tym przypadku na wartość nakładów ustalonych metodą odtworzeniową składa się także szereg innych wydatków powódki takich jak zaprojektowanie instalacji, koszty związane z jej uzgodnieniem przez władze administracyjne, wynajęciem firmy wykonawczej, opłaceniem sprzętu do wykonania wykopów, zapłatą robocizny itp. To samo dotyczy pozostałych instalacji.

Dla Sądu Apelacyjnego oczywistym jest, że zdemontowanie instalacji o jakich mowa nie mogłoby mieć miejsca bez ich zniszczenia i utraty dotychczasowych wartości użytkowych. Także wytworzone przez powódkę centrum sportowo-rekreacyjne składające się z wyciągów narciarskich, stoków narciarskich, infrastruktury do naśnieżania, budynków czy oświetlenia, zostałoby pozbawione istotnych funkcji użytkowych, gdyby nie posiadało instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej.

Prowadzi to do wniosku, że instalacje te nie były rzeczami ruchomymi, które można było nabyć w drodze sprzedaży licytacyjnej od komornika lecz stanowiły część składową dzierżawionej nieruchomości.

Pozwana nie mogła nabyć od komornika przedmiotów z których wytworzono te instalacje gdyż jako części składowe jej nieruchomości stanowiły jej własność. (art. 47 § 1 kc a contrario).

Ze względu na to, że pozwana zatrzymała te instalacje winna zapłacić powódce za nakłady związane z ich wytworzeniem.

Stworzenie przez powódkę, na nieruchomości oddanej jej w dzierżawę przez pozwaną, centrum sportowo-rekreacyjnego stanowiło ulepszenie tej nieruchomości, gdyż spowodowało przydanie jej nowych właściwości użytkowych. Świadczy o tym fakt, iż pozwana w dalszym ciągu wykorzystuje nieruchomość w takim charakterze.

Łączna wartość nakładów poczynionych przez powódkę na dzierżawionym terenie została wyliczona przez biegłego W. K. na kwotę 5.217.000 złotych. W ocenie Sądu Apelacyjnego opinia ta stanowi miarodajny dowód na okoliczność wartości nakładów zatrzymanych przez pozwaną za które pozwana winna zgodnie z dyspozycją przepisu art. 676 kc zapłacić powódce.

Powódka zasadnie zarzuciła w apelacji, iż wielkość tych nakładów winna być powiększona o kwotę 184.769,72 złotych z tytułu opłaty administracyjnej, którą skarżąca zobligowana była uiścić za wycinkę drzew i krzewów na ternie realizowanej inwestycji. Biegły W. K. w pierwszej opinii uzupełniającej podał, że opłata ta winna powiększać wartość nakładów poczynionych przez powódkę z tym, że nie uwzględnił jej ze względu na brak dokumentów dotyczących tej kwestii w aktach sprawy.

Decyzja Prezydenta Miasta (...) z 3 sierpnia 2006 roku nr (...) ustalająca opłatę administracyjną za wycinkę na wspomnianą kwotę została złożona do akt sprawy jako załącznik do pisma procesowego powódki z dnia 2 stycznia 2013 r. (pozycja 11 załączników) i znajduje się wśród dokumentacji załączonej do akt głównych sprawy.

Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu zaprezentowanego przez pozwaną jakoby ten wydatek poniesiony przez powódkę w żadnym stopniu nie ulepszał przedmiotu dzierżawy.

Aby możliwe było dokonanie przez powódkę nakładów o jakich mowa w umowie dzierżawy powódka zobligowana była uzyskać decyzję o zezwoleniu na wycinkę drzew i krzewów i uiścić wymaganą pozwem opłatę.

Przy ustaleniu wartości nakładów metodą odtworzeniową nie sposób więc pominąć wydatków powódki w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu powódki jakoby trafność zaskarżonego wyroku mogło podważać naruszenie przez Sąd Okręgowy przyczyn art. 232 zd. 2 kpc poprzez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości rzeczy nabytych przez pozwaną w trybie sprzedaży licytacyjnej. Wręcz przeciwnie treść wspomnianego przepisu wskazuje na to, że sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Skoro strona pozwana utrzymywała, że wszystkie nakłady poczynione przez powódkę to nieruchomości nabyte przez nią od komornika, w przypadku uznania przez Sąd Okręgowy, że nabycie takie miało miejsce jedynie co do części nakładów, byłoby sprzeczne z ogólnym poczuciem sprawiedliwości dalsze przysporzenie na rzecz powódki tylko dlatego, że pozwana nie wniosowała o dowód pozwalający na ustalenie nakłady jakiej wartości nabyła od komornika. Zwłaszcza, że cena zapłacona przez nią po drugiej licytacji komorniczej nie odzwierciedlała rzeczywistej wartości rynkowej nabywanych rzeczy a niektóre z nakładów np. wylewka pod drewniany budynek użytkowy, także przez Sąd Okręgowy nie zostały zakwalifikowane jako rzecz ruchoma podlegająca licytacji w trybie przepisów art. 844 – 879 kpc. Te szczególne okoliczności sprawy przemawiały za dopuszczeniem przez Sąd Okręgowy dowodu niewskazanego przez strony.

Z tym, że jak trafnie zarzuca skarżąca przeprowadzając ten dowód Sąd Okręgowy z naruszeniem przepisu art. 47 kc i art. 879 kpc wyłączył z nabycia licytacyjnego jedynie betonową wylewkę pod drewnianym budynkiem użytkowym, a

nie poczynił tego w stosunku do instalacji elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej, także stanowiących części składowe nieruchomości pozwanej.

Wyliczona przez biegłego wartość nakładów na wytworzenie instalacji elektrycznej to 1.389.045 złotych. Przy pomniejszeniu tej wartości o 1 % zużycia ze wspomnianych wyżej względów (trzyletnie zużycie), nakłady te należy pomniejszyć o 7.610,13 złotych co daje kwotę 1.381.434,83 złote.

Koszt wytworzenia instalacji wodociągowej biegły wycenił na 384.743 złote.

Przy przyjęciu 3 procentowego zużycia, do daty objęcia jej we władztwo przez pozwaną, koszt tego nakładu ulega obniżeniu o 3.405,72 zł i wynosi 381.337,28 złotych.

Wartość nakładu w postaci kanalizacji to według opinii biegłego 215.451 złotych. Pomniejszając to wyliczenie o dalszy 1% amortyzacji do 2011 roku czyli o 1.319,66 złotych należy uznać, że instalacja ta ulepsza nieruchomość pozwanej o 214.131,34 złotych.

Łącznie nakłady powódki ulepszące dzierżawioną nieruchomość z tytułu wytworzenia wspomnianych instalacji, według stanu i cen z 2011 roku, wyrażają się kwotą 1.976.903,49 złotych. Powiększone o wydatki powódki z tytułu opłaty administracyjnej za wycinkę drzew i krzewów w kwocie 184.769,72 złotych dają łącznie sumę 2.161.673,21 złotych z tytułu nakładów zatrzymanych przez pozwaną i nie rozliczonych z powódką.

Pozwana nie mogła skutecznie nabyć w drodze licytacji komorniczej instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, które stały się jej własnością z chwilą połączenia ich z należącą do niej nieruchomością gruntową, ani wierzytelności z tytułu zwrotu wydatków dotyczących wycinki, skoro był to nakład konieczny a wierzytelność z tytułu zwrotu tych wydatków nie była przedmiotem zajęcia.

Powyższe wywody doprowadziły Sąd Apelacyjny do wniosku, że pozwana oprócz kwoty zasądzonej przez Sąd Okręgowy winna zapłacić powódce dalsze 2.161.673,21 złotych czyli łącznie 3.924.548,21 złotych z odsetkami od dnia wymagalności, który nie był kwestionowany.

Dalej idące wnioski apelacji powódki nie mogły być uwzględnione, gdyż skarżąca nie naprowadziła żadnych okoliczności, które pozwalałyby uznać wyliczenia biegłego W. K. za niemiarodajne. Wyliczenia zawarte w opinii opracowanej na zlecenie powódki nie stanowią dowodu z opinii lecz w istocie obrazują stanowisko i argumentację skarżącej co do rodzaju i wartości nakładów.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w punkcie 1 sentencji. Oddalenie powództwa w pozostałej części dotyczy pomniejszenia wartości nakładów o dalszy 1% zużycia ze względu na odmienną datę wydania nieruchomości niż to przyjął w swych wyliczeniach biegły W. K..

Dalej idącą apelację powódki oddalono jako bezzasadną na mocy art. 385 kpc.

Koszty postępowania przed Sądem pierwszej instancji zniesiono między stronami, gdyż powództwo zostało uwzględnione w połowie.

O kosztach sądowych należnych w postępowaniu przed Sądem Okręgowym Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych mając na względzie ostateczny wynik postępowania.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 100 kpc w zw. z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych mając na względzie poniesione przez strony koszty tego postępowania i jego wynik.

O nieopłaconych wydatkach sądowych poniesionych przez Sąd Apelacyjny w związku z przeprowadzonym w toku postępowania odwoławczego dowodem z uzupełniającej opinii biegłego (kwota 123,16 zł) Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 100 kpc mając na względzie, że apelacja powódki została uwzględniona w 36%.

Za nieobecnego SSO del. Artura Żymelkę SSA Roman Sugier	SSA Roman Sugier	SSA Anna Bohdziewicz
---	------------------	----------------------