

Sygn. akt V ACa 891/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia SA R. K. (spr.)

Sędzia SA I. K.

Sędzia SA M. D. – J.

Protokolant stażysta A. Ć.

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa H. P.

przeciwko Skarbowi Państwa - (...), Staroście S. i Wojewodzie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 12 lipca 2012 r. sygn. akt I C 31/12

1. Oddala apelację

2. Zasądza od powoda na rzecz Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa (...),74 (sześć tysięcy dziewięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

VACa 891/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 lipca 2012r. Sąd Okręgowy w (...) oddalił powództwo (...)o zapłatę skierowane przeciwko Skarbowi Państwa -(...), Staroście S. i Wojewodzie P. orzekł o kosztach postępowania.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania.

Powód H. P. od dnia 04 stycznia 1994 roku na mocy kolejno zawieranych umów dzierżawy i najmu włada nieprzerwanie nieruchomością położoną w (...). Pierwsza umowa dzierżawy zawarta została z (...)w U., kolejne umowy: dzierżawy z dnia 20 stycznia 1997 roku, najmu z dnia 14 kwietnia 1998 roku i 19 stycznia 1999 roku, z

dnia 18 kwietnia 2001 roku zawarte zostały ze Skarbem Państwa - (...).

Umowa z dnia 18 kwietnia 2001 roku została zawarta na czas określony do dnia 30 marca 2016 roku. Przedmiotem umowy były tereny stanowiący własność Skarbu Państwa znajdujące się w trwałym zarządzie Urzędu Morskiego w S. (będące też przedmiotem wcześniejszych umów), położone na terenie (...) o łącznej powierzchni 1800 m⁽²⁾ stanowiące część działki Nr (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadził księgę wieczystą KW Nr (...). W wyniku podziałów geodezyjnych dokonywanych po zawarciu umowy dzierżawy przedmiotowy teren stanowi obecnie część działki (...). Dla nieruchomości w skład której wchodzi powyższa działka Sąd Rejonowy w (...) prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

H. P. dokonał na nieruchomości objętej powyższą umową, za zgodą pozwanego, nakładów o znacznej wartości. Decyzją z dnia 06 listopada 2009 roku wydaną przez Starostę S. wygaszony został trwały zarząd dla tej nieruchomości dla urzędu (...). O wydaniu tej decyzji Urząd(...)

(...) poinformował powoda pismem z dnia 18 grudnia 2009 roku wskazując jednocześnie, że umowa dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2001 roku ulega rozwiązaniu, z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia licząc od dnia uprawomocnienia się decyzji tj. od dnia 25 listopada 2009 roku.

Obecnie sporna nieruchomość stanowi własność Gminy M. U., nabytą na podstawie umowy z dnia 16 sierpnia 2010 roku o nieodpłatnym przekazaniu własności nieruchomości w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich.

Powód nie zawarł z Gminą M. U. umowy dzierżawy obejmującej przedmiotowy teren. Korzysta on nadal nieprzerwanie ze spornej nieruchomości w takim samym zakresie, jak w umowie z dnia 18 kwietnia 2001 roku (tj. dla celów związanych z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą związaną z przetwórstwem rybnym, działalnością gastronomiczną i handlową, prowadzeniem parkingu dla potrzeb prowadzonej działalności), płacąc co miesiąc na rzecz (...) stawkę czynszu określoną w projekcie umowy dzierżawy.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest przedwczesne i dlatego je oddalił.

Wskazał, że powód H. P. domagał się zwrotu wartości dokonanych przez niego ulepszeń na dzierżawionej na podstawie umowy z dnia 18 kwietnia 2001 roku nieruchomości, będącej wówczas własnością pozwanego Skarbu Państwa. Konsekwentnie w toku procesu jako podstawę roszczenia wskazywał art. 676 kc w zw. z art. 694 kc.

Trwający między stronami spór w odniesieniu do uprawnienia żądania zwrotu tzw. nakładów ulepszających, które powód wycenił na kwotę 1.649.289 zł, jest wynikiem wcześniejszego rozwiązania umowy z dnia 18 kwietnia 2001 roku niż to przewidziano w jej zapisach. Przyczyną powyższego było bezspornie wygaśnięcie trwałego zarządu w odniesieniu do tej nieruchomości dla (...), albowiem zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd,

była wydzierżawiona, wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu

wypowiedzenia. Obecnie nieruchomości ta stanowi własność gminy M. U. i nabyta została na podstawie umowy z dnia 16 sierpnia 2010 roku o nieodpłatnym przekazaniu własności nieruchomości w trybie art. 24 ust. 1 ustawy o portach i przystaniach morskich (Dz.U. 2010 Nr 33, poz. 179). W myśl tego przepisu właściwi wojewodowie zobowiązani byli przekazać, w drodze umowy, nieodpłatnie na własność gminom, na ich wniosek, grunty Skarbu Państwa nieoddane w użytkowanie wieczyste, położone w granicach portów nie mających podstawowego znaczenia dla gospodarki narodowej i przystani morskich, położonych na nieruchomościach stanowiących mienie komunalne, w terminie nie przekraczającym 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

Najistotniejszym dla rozstrzygnięcia był bezsporny fakt, że powód przez cały okres od wygaśnięcia umowy dzierżawy tj. oddania 26 lutego 2010 roku do chwili wyrokowania pozostaje w posiadaniu dzierżawionej uprzednio nieruchomości, że nadal użytkuje i korzysta z nieruchomości w taki sam sposób, jak w czasie trwania łączącej go z pozwanym umowy dzierżawy tego terenu z dnia 18 kwietnia 2001 roku, pomimo wygaśnięcia tej umowy i nie zawarcia nowej umowy z obecnym właścicielem. Przeczy to uznaniu, że powód dokonał zwrotu tej nieruchomości, albowiem jego zachowanie nie wyrażało, ani nie wyraża woli wyzbycia się władania rzeczą. Przeciwnie, na rozprawie w dniu 22 maja 2012 roku powód stanowczo i jednoznacznie stwierdził, że jego wolą było kontynuowanie władania nieruchomością w związku z prowadzoną na niej działalnością gospodarczą w oparciu o stabilną - długotrwałą umowę dzierżawy, regulującą kwestie związane z poczynionymi nakładami w sposób odmienny niż przewidziano w umowie z dnia 18 kwietnia 2001 roku. Brak porozumienia w tej kwestii powoda i Gminy M. U. stanowiło jedyną przyczynę nie zawarcia do tej pory stosownej umowy.

Tymczasem roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości nakładów ulepszających powstaje dopiero po zwrocie przedmiotu dzierżawy (nieruchomości). Dopiero bowiem w momencie faktycznego zwrotu rzeczy istnieje możliwość określenia, czy i w jakim zakresie poczynione nakłady zwiększają użyteczność rzeczy i czy w związku z tym na wydzierżawiającym ciąży potencjalny obowiązek zwrotu ich wartości. Dopiero też z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy będzie można określić w stosunku do kogo przysługuje powodowi roszczenie o zwrot wartości nakładów ulepszających. Nie

wystarczy więc samo istnienie roszczenia o zwrot nakładów, lecz musi posiadać ono jeszcze cechę wymagalności.

Nieprzerwane i trwające wciąż pomimo wygaśnięcia stosunku dzierżawy korzystanie z przedmiotu dzierżawy przeczy możliwości uznania wymagalności roszczenia. Skoro nie nastąpiło zwrócenie przedmiotu dzierżawy, pomimo ustania stosunku dzierżawy, brak jest podstaw do stwierdzenia wymagalności roszczenia o zwrot wartości ulepszeń, a w konsekwencji powództwo, jako przedwczesne sąd oddalił. Brak zwrotu przedmiotu dzierżawy czyni także bezprzedmiotowym rozważanie co do ewentualnej odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Powód bowiem do chwili obecnej korzysta z przedmiotowej nieruchomości i pobiera pożytki, prowadząc na niej działalność gospodarczą, w takim samym zakresie, jak czynił to w czasie obowiązywania umowy

dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2001 r. Z uwagi na powyżej poczynione rozważania, sąd nie badał, jakie nakłady ulepszające i o jakiej wartości powód poczynił na przedmiotowej nieruchomości.

Sąd nie podzielił argumentacji powoda co do obowiązku zwrotu przez Skarb Państwa nakładów poczynionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość w istniejącym bezspornym stanie faktycznym z powodów, o których była mowa.

Ponieważ powód przegrał w całości proces, należało w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu, stosownie do art. 98 § 1 kpc przy zastosowaniu art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 8 lipca 2005 roku o Prokuraturii (...), obciążyć go kosztami procesu. Na koszty te składały się koszty zastępstwa prawnego pozwanego ustalone na podstawie art. 99 kpc w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

W apelacji od tego wyroku powód wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu względnie zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa zarzucał:

1. Nierozpoznanie istoty sprawy tj. brak zbadania podstawy materialnej pozwu co polega na:

- braku rozstrzygnięcia, czy roszczenie o zapłatę wartości ulepszeń dzierżawionej nieruchomości jest uzasadnione i oparcie w tym zakresie wyroku na stwierdzeniu, że roszczenie jest „co najmniej przedwczesne” co nie stanowi rozpoznania podstawy materialnej pozwu.
- braku rozstrzygnięcia o wystąpieniu przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu niewykonania przez pozwanego Skarbu Państwa umowy dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2001 r., tj. braku ustalenia przez Sąd Okręgowy, czy wystąpiły przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej, a w szczególności czy pozwany nie wykonał umowy dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2001 roku oraz czy powód poniósł szkodę polegającą na zmniejszeniu majątku.
- braku ustalenia, czy wystąpiły przesłanki odpowiedzialności pozwanego Skarbu Państwa z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia co było konieczne wobec przyjętych przez Sąd Okręgowy podstaw faktycznych rozstrzygnięcia.

2. Naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy a mianowicie:

a) Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie, przy braku wskazania przez Sąd Okręgowy przyczyn pominięcia znacznej części dowodów tj. dokumentów: decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 08.05.1998 roku, decyzji o pozwoleniu na budowę z dnia 08.06.1998 roku, decyzji o pozwoleniu na budowę w zakresie modernizacji i rozbudowy z dnia 18.12.2001 roku, decyzji o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 05.02.2004 roku, pisma (...) z dnia 03.03.2005 roku, pisma starosty S. z dnia 05.02.2010 roku, umowy użyczenia zawartej pomiędzy starostą S. a Burmistrzem Miasta U.,

operatu szacunkowego dot. Poniesienia nakładów przez H. P., protokołu zdawczo - odbiorczego, co miało wpływ na rozstrzygnięcie albowiem dowody wskazują jednoznacznie na charakter ulepszeń, wolę zatrzymania ulepszeń dzierżawionej nieruchomości przez pozwanego Skarb Państwa i ich przekazanie Gminie (...), a także dowodzą zatrzymania ulepszeń dzierżawionej nieruchomości przez pozwanego Skarb Państwa. Pominięcie tych dowodów uniemożliwia ocenę stopnia zwiększenia wartości zatrzymanej nieruchomości.

b) Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego tj. brak uwzględnienia okoliczności, iż podczas spotkania ze Starostą S. powoda H. P. zapewniano

oprzedłużeniu umowy na dotychczasowych warunkach oraz brak uwzględnienia dowodu z pisma Starostwa S. z dnia 5 lutego 2010 roku podczas gdy wskazują one jednoznacznie na wolę pozwanego oddania dotychczas dzierżawionej przez powoda nieruchomości w ponowną dzierżawę co stanowi o dokonaniu zwrotu dzierżawionej nieruchomości w rozumieniu art. 676 k.c. oraz o świadomości powoda i pozwanego, iż ulepszenia a zostaną zatrzymane przez pozwanego, a niezależnie od tego przy uwzględnieniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego wskazują, iż pozwanego Skarb Państwa powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu korzyści uzyskanej kosztem powoda H. P. w rozumieniu art. 409 k.c.

Nadto przekazanie nieruchomości Gminie stanowi o zamiarze zatrzymania ulepszeń.

c) Naruszenie art. 233 § k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny dowodów to jest przyjęcie, że powód nadal użytkuje korzysta z nieruchomości w taki sam sposób jak w czasie trwania łączącej go z pozwanym umowy, a także w zakresie ustalenia przyczyn nie zawarcia umowy dzierżawy z Gminą M. U. podczas gdy wnioski przyjęte przez Sąd I Instancji nie wypływają ze zgromadzonego materiału dowodowego, co w szczególności odnosi się do przyjęcia, iż jedynym powodem nie zawarcia umowy była wola I odmiennego uregulowania kwestii związanych z poczynionymi nakładami. Sąd I Instancji nie przeprowadził na tę okoliczność wszechstronnego postępowania dowodowego w konsekwencji ustalenia faktyczne nie uwzględniają całokształtu okoliczności towarzyszących negocjacjom, a przez to ocena dokonana przez Sąd nie odpowiada stanowi faktycznemu.

d) Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia postawy prawnej rozstrzygnięcia tj. brak zawarcia w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej wraz z przytoczeniem przepisów oraz wyjaśnieniem zasad ich wykładni i stosowania, co skutkuje brakiem możliwości kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku w zakresie prawidłowości wykładni i zastosowania przepisów, które Sąd Okręgowy przywołał jako podstawę rozstrzygnięcia, a polega w szczególności na braku przedstawienia poglądu Sądu na okoliczność jakiemu podmiotowi, kiedy i w jaki sposób powinien zostać dokonany przez powoda zwrot nieruchomości, aby dochodzone roszczenie stało się wymagalne.

Nadto polega też na nie przedstawieniu żądań powoda i nie wskazania kategorycznej podstawy rozstrzygnięcia.

e) Naruszenie art. 236 k.p.c. poprzez brak wskazania na jakie okoliczności zostały

przeprowadzone dowody z dokumentów wskazanych w protokole rozprawy z dnia 12 lipca 2012 roku i to w sytuacji gdy z uzasadnienia zaskarżonego wyroku również nie wynika jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia miała znaczna liczba dowodów, co uniemożliwia instancyjną kontrolę rozstrzygnięcia w zakresie prawidłowości przeprowadzenia postępowania dowodowego i oceny zgromadzonego materiału. Uchybienie to uniemożliwia określenie jakie okoliczności Sąd przyjął za ustalone w oparciu o dowody, które przeprowadził.

Polega na nie wypowiedzeniu się co do szeregu wniosków dowodowych powoda, co uniemożliwiło wykazanie mu wysokości dochodzonego roszczenia.

3 Naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) Naruszenie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na:

- błędnym przyjęciu, iż pozwany Skarb Państwa nie jest zobowiązany do zapłaty kwoty odpowiadającej wartości ulepszeń dzierżawionej nieruchomości dokonanych przez powoda,
- błędnej wykładni pojęcia zwrotu rzeczy w rozumieniu art. 676 k.c. poprzez przyjęcie, że zwrot rzeczy najętej (dzierżawionej) polega wyłącznie na faktycznym zwrocie utożsamianym z przeniesieniem posiadania i to w sytuacji gdy przeniesienie na rzecz wydzierżawiającego tj. pozwanego nie jest możliwe wobec zbycia przez niego przedmiotu dzierżawy po wygaśnięciu umowy dzierżawy oraz polegającej na przyjęciu, że nie nastąpił zwrot dzierżawionej nieruchomości podczas gdy pozwany Skarb Państwa przekazał władztwo nad przedmiotową nieruchomością, a następne prawo własności nieruchomości wraz z ulepszeniami na rzecz Gminy M. U., co wyklucza przyjęcie braku zwrotu.
- błędnym przyjęciu, iż w stanie faktycznym sprawy możliwy jest zwrot w rozumieniu art. 676 k.c. ulepszonej nieruchomości albowiem zwrot w rozumieniu tego przepisu może być dokonany jedynie na rzecz wydzierżawiającego, co nie znajduje obecnie uzasadnienia wobec przeniesienia przez pozwanego własności nieruchomości.
- błędnej wykładni polegającej na uznaniu, iż roszczenie nie jest wymagalne podczas gdy pozwany Skarb Państwa dokonał zatrzymania ulepszeń przekazując ulepszenia na rzecz Gminy M. U.,
- błędnym przyjęciu, że dopiero w chwili faktycznego zwrotu rzeczy istnieje możliwość określenia czy i w jakim zakresie poczynione nakłady zwiększają użyteczność rzeczy.

b) Naruszenie art. 471 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż nie wystąpiły przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego Skarbu Państwa określone w tym przepisie podczas gdy niewykonanie umowy dzierżawy z dnia 18 kwietnia 2001 roku skutkowało szkodą w postaci utraty uprawnienia do korzystania z nakładów ulepszących poczynionych przez pozwanego i stanowiących część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55^A pkt 3 k.c., co nakazuje przyjąć, iż roszczenie powoda jest zasadne

c) naruszenie art. 405 k.c. w zw. z art. 409 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której ustalenia faktyczne przyjęte przez Sąd Okręgowy za podstawę wyroku nakazują przyjęcie, iż Skarb Państwa uzyskał przysporzenie majątkowe bez tytułu prawnego kosztem powoda, a prawidłowo oceniony materiał dowodowy nakazuje przyjęcie powinności liczenia się przez pozwanego z obowiązkiem zwrotu i co skutkuje odpowiedzialnością pozwanego Skarbu Państwa.

W odpowiedzi na apelację pozwany Skarb Państwa domagał się jej oddalenia i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona i podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i dokonaną przez ten Sąd ocenę materiału dowodowego przyjmując za własne ustalenia stanowiące

podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia. Wbrew podniesionym w apelacji zarzutom nie naruszają one zasad określonych w art. 233 § 1 kpc, gdyż nie przekraczają granic swobodnej oceny w przepisie przyjętej.

Nie można się zgodzić z apelacją, że Sąd nie nadał istotnej wagi dowodom zebranych przez powoda oraz, że istotną wadą przeprowadzonego postępowania dowodowego było nie wypowiedzenia się odnośnie tego, jakie okoliczności mają być udowodnione za pomocą wskazanych przez apelującego środków dowodowych.

Co do drugiego z zarzutów trzeba wyjaśnić, że - o ile dowód ma znaczenie w sprawie - istotne jest nie to na ile poprawne formalnie decyzje co do jego losów sąd podejmuje, tylko ważne jest czy ten dowód przeprowadzi i czy w ten sposób uczyni go elementem materiału dowodowego pozwalającego na procesowe ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Oczywiście z procesowego punktu widzenia pożądane jest określenie faktów i okoliczności, które mają być w taki sposób udowodnione, ale uchybienie w tym względzie, przy jednoczesnym przeprowadzeniu dowodu, nie może stanowić skutecznego dla losów apelacji zarzutu procesowego.

Co się zaś tyczy pierwszego z nich to zgodnie z regulacją przyjętą w art. 227 kpc przedmiotem dowodu są tylko fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Ta regulacja zwalnia sąd z obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego w szerokim zakresie, a więc także co do faktów, które nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Tak też postąpił Sąd Okręgowy ograniczając postępowanie dowodowe do okoliczności i faktów istotnych z tego punktu widzenia zważywszy przyjęte założenie, że brak zwrotu dzierżawionej nieruchomości uniemożliwia dochodzenie zwrotu nakładów ulepszących poniesionych na przedmiot dzierżawy. Sąd zatem przyjął, że skoro powództwo nie jest skuteczne co do zasady to zbędne jest prowadzenie postępowania dowodowego w celu określenia wysokości dochodzonego roszczenia. Takie rozumowanie, zakładając poprawność przyjętego założenia o nieskuteczności powództwa co do zasady, jest poprawne.

Przechodząc do zasadniczych rozważań odnoszących się do istnienia bądź

braku podstawy materialnoprawnej dochodzonego roszczenia nasuwa się

sposrzenie, że uszła uwadze zarówno Sądu, jak i stron postępowania istotna dla rozstrzygnięcia okoliczność wynikająca z treści zawartej umowy dzierżawy, której rozwiązanie stanowiło przyczynę dochodzenia roszczeń w tym procesie.

Otóż strony w § 6 pkt 2 umowy dzierżawy z 18 kwietnia 2001 r. (karta 59 akt) postanowiły, że po rozwiązaniu lub zakończeniu umowy dzierżawca jest zobowiązany do usunięcia budynków i wszelkich innych rzeczy z terenu dzierżawionego. Tym samym ustaliły odmienne od przyjętych w art. 676 kc zasady rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych przez dzierżawcę na dzierżawionym gruncie wykluczając możliwość ich dokonania.

Przepis art. 676 kc ma w zakresie losów ulepszeń rzeczy dzierżawionej charakter dyspozytywny (... w braku odmiennej umowy....) i dlatego takie ułożenie wzajemnych stosunków pomiędzy stronami umowy dzierżawy na wypadek konieczności dokonania zwrotu przedmiotu dzierżawy było prawnie dopuszczalne i zgodne nie tylko z wyraźnym jego brzmieniem ale dozwolone także na gruncie art. 353¹ kc.

Dlatego dzierżawca (powód), po zakończeniu umowy, nie mógł żądać rozliczeń za pozostawione na nieruchomości ulepszenia tylko powinien był je z niej usunąć.

Z powodu regulacji przyjętej w § 11 umowy dzierżawy i konsekwencji prawnych jakie strony przywiązały do pisemnego charakteru umowy, nie może powód twierdzić, że strony zmieniły ustalenia co do sposobu postępowania z ulepszeniami przedmiotu dzierżawy (tak można by domniemywać skoro żąda zapłaty za pozostawione ulepszenia), bo w tym względzie nie zawarto porozumienia na piśmie zmieniającego postanowienia § 6 pkt 2 umowy. Wszelkie zmiany umowy, nawet gdyby miały miejsce, a nie mające formy pisemnej, byłyby nieważne, gdyż taki skutek strony przywiązały do obowiązku zachowania pisemnej formy zmiany umowy. Dlatego powód nie może skutecznie twierdzić, że pozwany jest zobowiązany do zwrotu ulepszeń, bo nie wykazał, aby strony zmieniły umowę i odstąpiły od przyjętej w jej § 6 ust. 2 regulacji dotyczącej zasad postępowania z przedmiotem dzierżawy po zakończeniu umowy, a ta wyklucza dokonanie rozliczeń i zobowiązuje dzierżawcę do usunięcia ulepszeń z przedmiotu dzierżawy.

Nie wykazał też, aby po rozwiązaniu umowy strony zawarły porozumienie wprowadzające obowiązek dokonania rozliczeń.

Zatem tylko z tego powodu żądanie nie mogło być uwzględnione, a apelacja kwestionująca rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego, chociaż oparte na innej podstawie prawnej, ale poprawne, nie mogła zostać uwzględniona.

Sąd Apelacyjny poza tym akceptuje argumentację Sądu Okręgowego, że roszczenie powoda - pomijając wspomniane wcześniej konsekwencje regulacji przyjętej w § 6 pkt 2 umowy dzierżawy - nawet gdyby było prawnie dopuszczalne, było przedwczesne wobec jednoznacznego brzmienia art. 676 kc. Przepis bowiem wyraźnie łączy kwestię ustalenia wysokości sumy odpowiadającej wartości dokonanych ulepszeń z chwilą zwrotu przedmiotu dzierżawy. Ratio legis tej regulacji jest uniknięcie sytuacji, w której dzierżawca uzyskalby zapłatę z tytułu ulepszeń, z których nadal korzysta. Jego roszczenie może być usprawiedliwione tylko wtedy, gdy

pozbawiono go możliwości korzystania z ulepszeń rzeczy, które czynił aby móc z niej korzystać zgodnie z celem, na który objął rzecz w posiadanie jako dzierżawca.

Nie ma prawnego, ani społecznego uzasadnienia dla żądania zwrotu nakładów, o których mówi art. 676 kc, gdy dzierżawca z nich korzysta. Mówiąc o zwrocie rzeczy (...w chwili zwrotu ...) ustawodawca miał na myśli zwrot rzeczy oceniany z punktu widzenia dzierżawcy, a więc taki, który wyklucza jego władztwo nad przedmiotem dzierżawy i tym samym wyłącza możliwość korzystania z niego.

W tej sprawie niesporne było, że powód w dalszym ciągu korzysta z przedmiotu dzierżawy, co sam przyznał przed zakończeniem postępowania przed Sądem Okręgowym, a zatem kwestionujące to ustalenie zarzuty apelacji są pozbawione faktycznych podstaw.

W apelacji skarżący zarzucił również naruszenie art. 405 kc przez jego niezastosowanie.

Nie wdając się w prawną ocenę dopuszczalności stosowania tej regulacji do oceny skuteczności powództwa trzeba zwrócić uwagę, że powód w tej sprawie był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, adwokata. Na rozprawie w dniu 12 lipca 2012r. (karta 313v), w związku z wcześniejszą wymianą argumentów między stronami co do dopuszczalności dochodzenia zapłaty w oparciu o przepisy o

bezpodstawnym wzbogaceniu jego pełnomocnik sprecyzował dochodzone roszczenie wskazując, że jego podstawę stanowi art. 676 kc w zw. z art. 694 kc, a alternatywnie także art. 471 kc.

Wprawdzie powód nie ma obowiązku wskazania podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, to jednak jeżeli ją wskazuje nie pozostaje to bez znaczenia dla przebiegu

i wyniku sprawy, albowiem tak czyniąc pośrednio określa także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (por. wyrok SN z 23 lutego 1999r. w sprawie ICKN 252/98 opubl. w OSNC 1999, nr 9 poz. 152).

Takie zachowanie powoda wywołuje konsekwencje procesowe zwłaszcza wtedy, gdy jego profesjonalny zastępca procesowy w taki sposób formułuje żądanie i buduje prawną podstawę na uzasadnienie jego słuszności.

Nasuwa się bowiem spostrzeżenie, że skoro pełnomocnik powoda we wcześniej wskazany sposób określił podstawę prawną dochodzonego roszczenia, tym samym zakreślił sądowi orzekającemu granice okoliczności faktycznych, które powinien był ocenić dla możliwości zastosowania konsekwencji prawnych wynikających z art. 676 kc i 694 kc.

Nie można więc wymagać i tym bardziej czynić z tego powodu zarzutu apelacyjnego, aby Sąd Okręgowy z urzędu, wbrew wyraźnemu stanowisku powoda reprezentowanego przez jego fachowego pełnomocnika procesowego, rozważał odpowiedzialność pozwanego na gruncie art. 405 kc. Podjęcie tych rozważań wymagałoby czynienia ustaleń w zakresie, który nie wynikał z twierdzeń powoda, a więc nie był objęty podstawą faktyczną powództwa, gdyż ta w odniesieniu do tego przepisu musiałaby się odnosić do twierdzenia o wzbogaceniu się pozwanego bez prawnej podstawy kosztem powoda, a więc ustalenia sądu winny dotyczyć

okoliczności wykraczających poza okoliczności faktyczne, na których powód opierał swoje roszczenie, a więc poza podstawę faktyczną powództwa. Można zakładać, że skoro stroną reprezentuje profesjonalny pełnomocnik, świadomy konsekwencji prawnych podejmowanych czynności, to prowadzenie postępowania w zakresie wyżej wskazanym byłoby w istocie działaniem wbrew wyraźnej woli powoda, który ma prawo żądać rozstrzygnięcia w oparciu o wskazane przez siebie przepisy prawa i tym samym wykluczyć dopuszczalność oceny jego żądań w oparciu o inne przepisy prawa, z jemu wiadomych przyczyn.

Nie można poza tym nie dostrzegać, że ocena powództwa na gruncie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu wymagałaby koniecznego wyjaśnienia i odniesienia się do kwestii legitymacji biernej pozwanego z uwagi na regulację przyjętą w art. 407 kc i niesporne okoliczności tej sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ten zarzut apelacji nie zasługuje więc na uwzględnienie, gdyż to powód zakreślił Sądowi Okręgowemu granice oceny zasadności powództwa.

Nie jest również uzasadniony zarzut naruszenia art. 471 kc. Powód prezentował niejednoznaczne stanowisko odnośnie okoliczności stanowiących oparcie dla tej kwalifikacji prawnej jego żądania, formułowanej zresztą alternatywnie na wypadek nie podzielenia jego argumentów co do konieczności stosowania art. 676 kc.

Zdawkowo argumentował, że poniósł szkodę z niewykonania umowy i stanowi ją wartość dokonanych przez niego ulepszeń przedmiotu dzierżawy. Wypada jeszcze raz przypomnieć, że strony umowy, na wypadek jej rozwiązania, przewidziały określony sposób postępowania z ulepszeniami przedmiotu dzierżawy (§ 6 pkt 2 umowy). Powód nigdy nie twierdził, że uniemożliwiono mu wykonanie tego postanowienia umowy, a zatem trudno przyjąć, że poniósł szkodę z uwagi na niewykonanie umowy.

Powód jednoznacznie nie określał podstaw odpowiedzialności z art. 471 kc, poza wskazaniem co stanowi jego szkodę (wartość ulepszeń rzeczy), a zatem nie można ustalić, czy ona istnieje, a jeśli tak, w jakim zakresie.

Gdyby bowiem przyczynę powstania szkody stanowiło przedwczesne zakończenie stosunku dzierżawy, wbrew wcześniejszym ustaleniom (kwestią wtórną jest ocena powinności liczenia się z taką możliwością i kalkulowania jej w prowadzonej działalności gospodarczej), powód powinien był wykazać na ile zmniejszył się z tego powodu jego majątek lub się nie powiększył w sytuacji gdy istniały realne perspektywy wzrostu jego aktywów jako konsekwencja trwania umowy przez czas w niej oznaczony. Takich twierdzeń nie ma, a żądanie odszkodowania odpowiadającego wartości ulepszeń dokonanych na przedmiocie dzierżawy - w świetle okoliczności faktycznych tej sprawy - nie jest szkodą wynikającą z

niewykonania umowy, o której mowa w art. 471 kc z przyczyn wcześniej wskazanych.

Nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia podnoszony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 kpc. Sporządzone przez Sąd Okręgowy uzasadnienie było na tyle jasne, a argumentacja czytelna i wyczerpująca, że

umożliwiły instancyjną kontrolę zaskarżonego wyroku.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny apelację oddalił, o czym orzekł na podstawie art. 385 kpc, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego należnych pozwanemu Skarbowi Państwa na podstawie art. 98 kpc.