

Sygn. akt VI ACa 738/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska (spr.)

Sędzia SA – Agata Zajac

Sędzia SO (del.) – Krystyna Stawecka

Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. spółki komandytowo-akcyjnej (poprzednio (...) sp. z o.o.) w S.

przeciwko Miastu (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 lutego 2013 r.

sygn. akt XX GC 27/10

I prostuje wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w ten sposób, że oznacza stroną powodową jako (...) sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio (...) sp. z o.o.) w S.” zamiast (...) sp. z o.o. w S.”;

II zmienia zaskarżony wyrok częściowo, nadając mu następującą treść:

- 1. zasądza od Miasta (...) W. na rzecz (...) sp. z o.o. spółki komandytowo-akcyjnej (poprzednio (...) sp. z o.o.) w S. kwotę 300 194 zł (trzysta tysięcy sto dziewięćdziesiąt cztery) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2009 roku do dnia zapłaty;*
- 2. w pozostałym zakresie powództwo oddala;*
- 3. ustala, że (...) sp. z o.o. spółka komandytowo-akcyjna (poprzednio (...) sp. z o.o.) w S. zobowiązana jest do zwrotu na rzecz Miasta (...) W. 30% poniesionych przez pozwanego kosztów procesu, natomiast Miasto (...) W. zobowiązane jest do zwrotu na rzecz (...) sp. z o.o. spółki komandytowo-akcyjnej (poprzednio (...) sp. z o.o.) w S. 70% poniesionych przez powoda kosztów – i pozostawia szczegółowe wyliczenie i zasądzenie tych kosztów po wzajemnym ich potrąceniu, referendarzowi sądowemu w Sądzie pierwszej instancji;*

III w pozostałym zakresie oddala apelację;

IV zasądza od (...) sp. z o.o. spółki komandytowo-akcyjnej (poprzednio (...) sp. z o.o.) w S. na rzecz Miasta (...) W. kwotę 3919,50 zł (trzy tysiące dziewięćset dziewiętnaście 50/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

V nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Apelacyjny w Warszawie) tytułem zwrotu kosztów sądowych: od (...) sp. z o.o. spółki komandytowo-akcyjnej (poprzednio (...) sp. z o.o.) w S. kwotę 1.003 zł (jeden tysiąc trzy), a od Miasta (...) W. kwotę 3.009 zł (trzy tysiące dziewięć).

VI ACa 738/13

UZASADNIENIE

W dniu 30 września 2009 roku powód (...) sp. z o.o. w S. wniósł przeciwko Miastu (...) W. pozew o zapłatę kwoty 444.124,19 zł. tytułem zwrotu nakładów użytecznych (ulepszeń) poczynionych przez powoda na przedmiot dzierżawy stanowiący własność strony pozwanej – na podstawie art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego Miasta (...) W. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w S. kwotę 405.295 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 września 2009 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 10 października 2005 r. między (...) spółką z o.o. w S. jako dzierżawcą, a pozwanym jako wydzierżawiającym została zawarta umowy dzierżawy nr (...) części nieruchomości zabudowanej o powierzchni 915 m², stanowiącej własność m. (...) W., położonej w D. M., przy ul. (...), stanowiącej część działek oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki ewidencyjne numer (...) z obręb (...) , na czas określony do dnia 30 września 2008 r.

Zgodnie z § 2 Umowy Dzierżawy dzierżawca dzierżawił nieruchomość z przeznaczeniem na wybudowanie drogi dojazdowej (...) wraz z infrastrukturą towarzyszącą (kanalizacja deszczowa, ogólnodostępne miejsca parkingowe).

Na mocy aneksu nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 22 maja 2006 r. spółka (...) spółka z o.o. z/s w S. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki (...) sp. z o.o. wynikające z ww. umowy.

W dniu 29 sierpnia 2008 r. nastąpiło połączenie (...) sp. z o.o. (spółka przejmowana) z powodem (spółka przejmująca), w wyniku czego powód – na mocy art. 494 k.s.h. wstąpił we wszystkie prawa i obowiązki (...) sp. z o.o.

W trakcie trwania Umowy Dzierżawy spółka (...) sp. z o.o., ulepszyła wydzierżawioną nieruchomość poprzez wybudowanie na niej drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Prace związane z wybudowaniem drogi dojazdowej były przeprowadzone łącznie z robotami budowlanymi budynku biurowo-usługowego z częścią hotelową, położonego przy ul. (...), prowadzonymi przez spółkę (...) sp. z o.o., która również została przejęta przez powoda na zlecenie (...) sp. z o.o.

W trakcie dzierżawy nieruchomość została ulepszona poprzez wybudowanie na niej drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą

Po wykonaniu przez powoda drogi oraz po wygaśnięciu umowy dzierżawy, pozwana ustanowiła odpłatną służebność gruntową w dniu 19 grudnia 2008 r. na 10 lat w zamian za roczne wynagrodzenie w wysokości 97.000 zł netto oraz podatek VAT na rzecz nieruchomości (ul. (...)), na której powód zrealizował inwestycję. Pozwana nie zwróciwszy wartości nakładów, jakie powód poczynił za zgodą pozwanej, czerpie znaczne korzyści z tytułu ww. służebności.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w części, tj. w zakresie kwoty 405.295 zł. Zdaniem Sądu I instancji, nie ulega wątpliwości, że strony sporu łączyła umowa dzierżawy, a powód poczynił nakłady w wydzierżawionej nieruchomości, które w chwili wydania rzeczy zwiększały jej wartość lub użyteczność.

W toku postępowania strona pozwana podnosiła, że powódka nie udowodniła swojej legitymacji czynnej, gdyż – jak wskazała strona pozwana – (...) sp. z o.o. nie dostarczyła wydzierżawiającemu oświadczeniu o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 par. 1 ustęp 4 k.p.c. co do obowiązku zwrotu nieruchomości po zakończeniu umowy dzierżawy. Sąd Okręgowy uznał zarzut ten za bezzasadny, gdyż oświadczenie takie zostało złożone w dniu 5 czerwca 2006 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka wykazała również, że droga oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania jako (...) nie ma statusu drogi publicznej, lecz jest drogą wewnętrzną, co wynika z pisma Zastępcy Burmistrza Dzielnicy M. m. (...) W. z dnia 4 września 2009 r. dot. stanu prawnego drogi (...) (k. 115).

Według Sądu I instancji pozwany z kolei nie wykazał, że (...) sp. z o.o. lub (...) sp. z o.o. zobowiązały się do wybudowania przedmiotowej drogi na własny koszt, co było przez m. (...) podnoszone w toku procesu.

Sąd I instancji uznał, że w toku postępowania zostało udowodnione, że wydanie przedmiotu dzierżawy i podpisanie protokołu-zdawczo odbiorczego po dniu 30 września 2008 r. Pozew został złożony w placówce pocztowej w dniu 30 września 2009 r. (data stempla pocztowego), wobec czego podnoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia został uznany za bezzasadny.

Odnosnie do wartości ulepszeń, które podlegają zwrotowi na rzecz dzierżawcy, to Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłego L. T. z dnia 19 sierpnia 2011 r., uzupełnionej opinią z dnia 19 września 2012 r. ustalił, że wartość ta wynosi kwotę 405.295 zł. Pierwotnie wartość nakładów wskazywana była na kwotę 337.929 zł. Sąd I instancji uwzględnił jednak zarzut powódki i dokonał korekty przedstawionego przez biegłego wyliczenia wartości robót kanalizacyjnych wchodzących w skład robót ulepszających, biorąc pod uwagę technologię wykonania robót ziemnych (wykopów) ręcznie, która to technologia jest droższa. Biegły wskazał jednocześnie, że wartość rynkowa ulepszeń wykonanych przez powoda na przedmiotowej nieruchomości wynosi 235.225 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego przedstawiona opinia uzupełniająca biegłego jest wiarygodna. Sąd I instancji uwzględnił zawarte w niej oszacowanie wartości nakładów użytkowych poczynionych przez powoda. Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę wyceny, zawartej w opinii uzupełniającej, opartej na obliczeniu różnicy wartości nieruchomości z dnia oddania nieruchomości a wartością nieruchomości zwróconą pozwanej po zakończonej umowie dzierżawy, ponieważ w ocenie Sądu Okręgowego jest ona niemiarodajna w sytuacji istniejącego zastoju gospodarczego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że nakłady w postaci drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą zostały poczynione zgodnie z przeznaczeniem wydzierżawionej nieruchomości oraz zgodnie z § 2 umowy dzierżawy. Sąd I instancji nie podzielił stanowiska pozwanej, zgodnie z którym wartość nakładów winna być obliczona poprzez uwzględnienie różnicy wartości nieruchomości z dnia oddania nieruchomości a wartością nieruchomości zwróconą pozwanej po zakończonej umowie dzierżawy.

Określając podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie. Odpowiednie stosowanie przepisów o najmie oznacza ich stosowanie w zakresie, w jakim przepisy o dzierżawie nie stanowią inaczej. Przepisy o dzierżawie nie rozstrzygają kwestii rozliczeń poczynionych nakładów w trakcie trwania dzierżawy. W tej mierze Sąd I instancji zastosowała art. 676 k.c. stanowiący, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Powód i pozwany nie określili w sposób odmienny od regulacji art. 676 k.c. konsekwencji dokonania i losu prawnego ulepszeń, a zatem w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdzie ww. przepis.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo wniósł pozwany.

W apelacji zarzucił:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów oraz błąd w ustaleniach faktycznych i w konsekwencji wyprowadzenie

wniosków, które są sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, polegające na przyjęciu, że poprzednicy prawni powoda nie zobowiązali się do wybudowania drogi objętej umową dzierżawy (...) na własny koszt, podczas gdy z materiału dowodowego w postaci następujących pism: (...) Sp. z o.o. z dnia 30 marca.2006. r., (...) Sp. z o.o. z dnia 4 listopada 2005 r. i (...) Sp. z o.o. z dnia 28 lipca 2006 r. kierowanych do (...) m.(...) W. Delegatury Biura (...) w Dzielnicy M. w toku realizacji umowy dzierżawy (...) wynika, że poprzednicy prawni powoda podjęli takie zobowiązanie;

2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów oraz błędną ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie, polegającą na uznaniu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości L. T. sporządzonej we wrześniu 2012 r. w zakresie wyliczenia wartości ulepszeń jako różnicy wartości nieruchomości według jej stanu technicznego z daty oddania jej w dzierżawę powodowi przez pozwanego tj. 10.10.2005 r. oraz z daty zwrotu tej nieruchomości tj. 30.09.2008 r.(pkt 3.2. opinii) za nieprzydatną dla ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy z uwagi na fakt powszechnie znany jakim jest tzw. zastój gospodarczy, podczas gdy opinia ta jest spójna i logiczna, sporządzona zgodnie z metodologią właściwą dla ustalania wartości nakładów poniesionych w toku umowy dzierżawy przez powoda na dzierżawioną od pozwanego nieruchomość, a mimo to została pominięta przy dokonywaniu ustaleń faktycznych przez Sąd I instancji z uwagi na okoliczność niemającą jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, tj. tzw. zastój gospodarczy;

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie ram swobodnej oceny dowodów oraz błędną ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie polegającą na dokonaniu ustaleń faktycznych na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości L. T. z sierpnia 2011 r. oraz dowodu z opinii uzupełniającej opinii tego biegłego sądowego z września 2012 r. w zakresie odnoszącym się wyliczenia nakładów użytkowych na roboty kanalizacyjne drogi z uwzględnieniem wykonania wykopów ręcznie i wywiezieniem 90% urobku z budowy oraz umocnieniem ścian wykopów szalunkami (pkt 3.1. opinii z września 2012 r.). podczas gdy dowody z tych opinii biegłego sądowego są nieprzydatne do ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy, a ponadto sporządzone zostały niezgodnie z metodologią właściwą dla ustalania wartości nakładów poniesionych w toku umowy dzierżawy przez powoda na dzierżawioną od pozwanego nieruchomość;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 16 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 17, art. 4 pkt 2 oraz art. 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz uchwały Nr (...) Rady Gminy W. z dnia 28 sierpnia 2000 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ulicy (...) (Dz. Urz. Woj. (...) Nr 134, poz. 1277) przez ich niezastosowanie do stanu faktycznego niniejszej sprawy i w konsekwencji nieprzyjęcie, że budowa fragmentu drogi publicznej (gminnej) objętej umową dzierżawy (...) spowodowana inwestycją niedrogową należała do powoda także w sytuacji gdy drodze tej nie został nadany status drogi publicznej (gminnej), gdyż nadanie statusu drogi publicznej (gminnej) jest możliwe po jej wybudowaniu w całości;

5. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie oraz § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) przez niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że dokonanie ustalenia wartości ulepszeń dokonanych przez powoda z chwili zwrotu nieruchomości, w sytuacji gdy pozwany i powód nie uregulowali w sposób odmienny w umowie tych rozliczeń, może być oparte na innych kryteriach niż porównanie wartości tej nieruchomości sprzed dokonania nakładów przez powoda z wartością tej nieruchomości z zatrzymanymi przez pozwanego nakładami ocenianymi z chwili zwrotu nieruchomości, a w szczególności że może być oparte ma kryterium wysokości wydatków przeznaczonych przez powoda na dokonanie tych nakładów;

6. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 455 k.c. oraz art. 481 § 1 k.c. przez błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwany pozostaje w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia od dnia 30 września 2009 r., tj. od upływu 6 dniowego terminu wyznaczonego przez powoda w piśmie otrzymanym przez pozwanego przed skierowaniem sprawy na drogę sądową, podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów wskazuje, że stan opóźnienia pojawia się dopiero wtedy gdy dłużnik nie spełnia bezspornego co do zasady jak i co do wysokości świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela, skoro zatem ustalenie wysokości świadczenia

wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego w niniejszym procesie, to nie sposób przyjąć, iż powód pozostawał w zwłoce ze spełnieniem świadczenia jeszcze przed wytoczeniem powództwa.

W konkluzji skarżący wnosił o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja częściowo zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są zasadne.

Skarżący nie podtrzymuje na obecnym etapie postępowania zarzutu braku legitymacji po stronie powodowej, wobec czego Sąd Apelacyjny zwolniony jest z rozważań dotyczących tej kwestii. Kwestia ta uzależniona była od prawidłowego ustalenia stanu faktycznego (okoliczności, czy następcą prawny dzierżawcy złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji), a skarżący nie podnosi w tym zakresie zarzutu naruszenia przepisów postępowania.

Niesłuszny jest zarzut pozwanego, że spółka (...) zobowiązała się do wybudowania drogi na własny koszt, o ile zarzut ten ma zmierzać do wykazania, że strony w umowie wyłączyły regulację art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. Fakt bowiem, że dzierżawca czy najemca zobowiązał się dokonać na własny koszt ulepszeń przedmiotu najmu czy dzierżawy nie oznacza, że zrzeka się on prawa do zwrotu wartości ulepszenia po zakończeniu umowy. Zasadą jest, że to właśnie najemca bądź dzierżawca ponoszą nakłady na rzecz chcąc dokonać jej ulepszenia bądź przystosować ją do własnych potrzeb. Nie jest to jednak modyfikacja zasad ustawowych zwrotu wartości nakładów, gdyż te podlegają rozliczeniu dopiero po zakończeniu umowy najmu bądź dzierżawy. Tylko tak można rozumieć, zdaniem Sądu Apelacyjnego deklarację wybudowania drogi ze środków własnych zawartą w pismach z 4 listopada 2005 r. i 28 lipca 2006 r. Z kolei w piśmie z 30 marca 2006 r. mowa jest o zrzeczeniu się roszczeń o ustanowienie użytkowania wieczystego nabytych od firmy (...). Oświadczenie o tym, że droga zostanie zwrócona pozwanemu wraz z naniesieniami może oznaczać tylko taką modyfikację regulacji ustawowej, że m. (...) W. nie może zażądać przywrócenia stanu poprzedniego. Na pewno natomiast nie stanowi zrzeczenia się prawa do zwrotu wartości ulepszeń. Gdyby tak było, to strona powodowa złożyłaby raczej wyraźne oświadczenie, tak jak to zrobiła w przypadku roszczeń co do ustanowienia użytkowania wieczystego. Skarżący powołał się w apelacji na art. 65 par. 2 k.c. jednak nie zaoferował żadnych osobowych źródeł dowodowych na okoliczność sposobu rozumienia zapisów umowy dzierżawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego natomiast postanowienia te są jednoznaczne. W par. 3 ustęp 2 strony postanowiły, że mając na uwadze okres dzierżawy, wszelkie naniesienia poczynione przez dzierżawcę winny posiadać charakter tymczasowy (wysokość nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie może stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy dzierżawy). Z tym zapisem koresponduje treść par. 13 ustęp 1 umowy, w którym postanowiono, że po zakończeniu dzierżawy, dzierżawca jest zobowiązany zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności **na żądanie wydzierżawiającego** zlikwidować wszelkie poczynione przez dzierżawcę naniesienia. Powyższy warunek dotyczy zarówno obiektów o charakterze czasowym jak i obiektów o charakterze stałym. Zapisy umowy wskazują zatem, że strony nie wyłączyły regulacji art. 676 k.c. Skoro strony wprost postanowiły, że wartość nakładów nie może stanowić podstawy do przedłużenia umowy i wyraźnie upoważniły wydzierżawiającego do żądania usunięcia naniesień, to również zawarłyby w umowie wyraźny zapis o braku uprawnienia dzierżawcy do zwrotu nakładów, a takiego zapisu brak.

W tym stanie rzeczy zasadnie uznał Sąd Okręgowy, że strony nie wyłączyły w umowie regulacji art. 676 k.c. Strona pozwana nie zażądała również usunięcia naniesienia w postaci drogi. Obowiązana jest zatem do zwrotu wartości ulepszenia.

Obowiązku tego nie wyłącza, jak chce pozwany fakt, że wybudowana droga ma się stać drogą publiczną, a Sąd I instancji nie naruszył art. 16 ust. 1 w związku z art. 4 pkt 17, art. 4 pkt 2 oraz art. 7 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Wbrew twierdzeniom pozwanego droga nie musi zostać wybudowana w sensie jej utwardzenia i zaopatrzenia w infrastrukturę, aby stać się drogą publiczną. Nie ma to jednak znaczenia o tyle, że w przypadku, gdy budowa drogi publicznej spowodowana jest inwestycją niedrogową, to szczegółowe warunki tej budowy powinna określać umowa między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji niedrogowej (art. 16 ustęp 1 i 2 ustawy o drogach publicznych). Taka umowa nie została zawarta pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda a pozwanym, co oznacza,

że strony nie traktowały budowy drogi jako wywołanej inwestycją niedrogową. Jeśli natomiast nawet za taką umowę uznać umowę dzierżawy z dnia 10 października 2005 r., to – jak to już wyżej wskazano – w żadnym razie nie zawiera ona obowiązku bezzwrotnego pokrycia przez dzierżawcę kosztów budowy tej drogi. Takie rozwiązanie wynika również i z tego, że inwestycja, do której prowadzi wybudowana przez powoda droga, a którą skarżący określa jako budynki biurowe jest budynkiem użyteczności publicznej, to jest siedziba Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy oraz siedziba Ministerstwa Sprawiedliwości, w tym Krajowy Rejestr Sądowy i Krajowy Rejestr Karny i to na Mieście (...) spoczywa obowiązek zapewnienia dostępu obywatelom do tego budynku. Trudno zatem uznać, że była to inwestycja niedrogowa, która obciążałaby inwestora w zakresie wybudowania drogi na własny koszt.

W tym stanie rzeczy pozwany obciąża obowiązek zwrotu powodowi wartości ulepszenia nieruchomości, o jakim mowa w art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. Zasadny są jednak zarzuty pozwanej w których kwestionuje stanowisko Sądu Okręgowego, że wartość tych ulepszeń stanowi suma wydatków poniesionych na dokonanie tych ulepszeń. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest jednolity pogląd, że zwrot wartości ulepszenia obejmuje zwrot różnicy pomiędzy wartością rzeczy jaką miała przed ulepszeniami, a wartością jaką zyskała po dokonaniu ulepszeń, przy czym różnicę tę ustala się na dzień zwrotu rzeczy (tak np. Sąd Najwyższy w wyrokach z 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10; z dnia 14 października 2009 r., V CSK 111/09). Nie jest zatem co do zasady prawidłowe wyliczenie tych nakładów przez proste przeliczenie i zwaloryzowanie kosztów wybudowania ulepszeń, a tym bardziej ich waloryzacja.

Ma również jednak rację strona powodowa, że w przypadku tak szczególnego obiektu jak droga, nie było możliwe rzetelne i obiektywne ustalenie wartości nieruchomości z przed i po dokonaniu ulepszeń. Wynika to zarówno z opinii biegłego L. T. jak i z opinii biegłego A. Z. – dopuszczonej przez Sąd Apelacyjny. Opinia biegłego T. dotknięta była ponadto wadą polegającą na tym, że biegły wyliczył wartość nieruchomości, pomimo braku właściwej liczby nieruchomości podobnych, co sprzeczne było z art. 153 u.g.n. jak również par. 4 ustęp 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Biegły A. Z. powołując się na par. 35 tego rozporządzenia wskazał, że nie było możliwości ustalenia wartości rynkowej nieruchomości, co w pierwszym rzędzie nakazuje powołany przepis, gdyż w ciągu ostatnich kilku lat na terenie M. oraz dzielnic sąsiednich transakcje nieruchomościami drogowymi były sporadyczne. Podobnie obrót wyglądał w latach 2006 – 2010. Ponadto ceny uzyskiwane za nieruchomości drogowe charakteryzują się dużą rozbieżnością (najniższa 221 zł/m. kw., a najwyższa 4,9 tys. zł/m. kw.). Niektóre nieruchomości są niezabudowane i niezagospodarowane, na innych znajdują się naniesienia drogowe, ale brak jest widocznego wpływu stanu zagospodarowania nieruchomości na jej cenę.

Ostatecznie biegły doszedł do wniosku, że na podstawie sporadycznie zawieranych transakcji dotyczących nieruchomości przeznaczonych pod drogi nie ma możliwości oszacowania różnicy wartości przedmiotowej nieruchomości między stanem nieuzbrojonym i bez naniesień drogowych, a stanem istniejącym w dniu zwrotu nieruchomości. Ponieważ nie ma możliwości oszacowania wartości nakładów według zasad rynkowych, należało – zdaniem biegłego oszacować ich wartość według zasad kosztowych. Ta metoda zgodna jest zarówno z art. 152 ustęp 2 i 3 u.g.n., jak i par. 35 ustęp 2 i 3 pkt. 2, a przede wszystkim – ustęp 4 powołanego wyżej rozporządzenia Rady Ministrów.

Zgodnie z opinią biegłego A. Z. wartość naniesień drogowych oraz uzbrojenia po uwzględnieniu stopnia zużycia, według cen z 30 września 2008 r. wynosi 269.910 zł., a po uwzględnieniu wartości robót rozbiórkowych i kosztów dodatkowych – 300.194 zł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego opinia biegłego A. Z. jest rzetelna, spójna i w sposób przejrzysty wyjaśnia sposób, w jaki biegły oszacował wartość nakładów.

Strona pozwana w piśmie z dnia 5 maja 2014 r. oświadczyła, że nie zgłasza uwag do opinii biegłego (k 577).

Strona powodowa natomiast, jak oświadczyła na rozprawie apelacyjnej – kwestionuje opinię biegłego, ale nie zgłasza pytań do biegłego. Wynikało to z faktu, że zasadniczym zarzutem, jaki był zgłaszany do tej opinii było to, że biegły nie uwzględnił specyfiki prac wykonanych przez powoda, a mianowicie ręcznego wykonania wykopów. Zważywszy jednak

należy, że – jak to już wyżej wskazano – ustalenie wartości ulepszeń nie jest równoznaczne z prostym wyliczeniem wartości kosztów (prac, materiałów) poniesionych na nieruchomości. Stąd specyficzny sposób wykonywania tych prac stanowi ryzyko wykonawcy, gdyż nie musi on zostać uwzględniony przy szacowaniu wartości odtworzeniowej (metoda kosztowa). Biegły wskazał jakimi cennikami posłużył się przy ustalaniu wartości ulepszeń i są to, zdaniem Sądu Apelacyjnego kryteria najbardziej zbliżone do obiektywnych. Jeśli strona powodowa miała co do tego wątpliwości (które częściowo wyartykułowała na karcie 570), to mogła kwestie te wyjaśnić przez zadanie pytań biegłemu, który stawiał się na rozprawie apelacyjnej. Z pytań takich powód zrezygnował, a Sąd Apelacyjny nie miał potrzeby wyjaśnienia wątpliwości powoda z urzędu.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał opinie biegłego A. Z. za miarodajną i na jej podstawie uznał, że powodowi należy się zwrot ulepszeń w kwocie 300.194 zł. Kwota ta została zasądzona wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 września 2009 r., zgodnie z terminem wyznaczonym w wezwaniu do zapłaty (k 62). Nie jest zasadny zarzut pozwanego, że Sąd Okręgowy, zasądzając odsetki ustawowe od tego dnia naruszył art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Zdaniem pozwanego, stan opóźnienia pojawia się dopiero wtedy, gdy dłużnik nie spełnia bezspornego co do zasady i wysokości niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela. Na tę okoliczność skarżący przedstawił dwa wyroki Sądu Najwyższego. Wbrew jednak twierdzeniom pozwanego oba były publikowane i nie wynika z nich teza stawiana przez pozwanego, która z resztą byłaby contra legem z brzmieniem art. 481 k.c. Pierwszy z powołanych wyroków – z dnia 30 marca 1998 r. (III CKN 330/97) został opublikowany w OSNC 1998/12/209 jak i w Biul. SN 1998/9/14. Jest również dostępny w programie LEX. W orzeczeniu tym nie padły tezy wskazane przez skarżącego, a Sąd Najwyższy rozważał w nich kwestię, w jakich sytuacjach przy wyrządzeniu szkody dopuszczalne jest domaganie się odsetek mimo braku wezwania do zapłaty. Drugi z wyroków – z dnia 15 stycznia 2004 r. (II CK 352/02) opublikowany został w Monitorze Prawniczym 2006/2/91. Jest również dostępny w programie LEX. W tym z kolei orzeczeniu Sąd Najwyższy rozważał kwestię opóźnienia w spełnieniu świadczenia przez zakłady ubezpieczeń, które rzeczywiście uznane zostały za pozostające w opóźnieniu dopiero od dnia wyjaśnienia wszystkich kwestii spornych, ale niezbędnych do ustalenia wysokości odszkodowania. Stało się tak jednak na mocy przepisów szczególne, które nie mogą być przeniesione w sposób generalny na grunt Kodeksu cywilnego. Fakt, że strona (częściowo słusznie) kwestionowała wysokość roszczenia powoda nie oznacza, że co do należnej części roszczenia nie popadła w opóźnienie, albo że wyrok sądu ma charakter konstytutywny, gdyż dopiero opinia biegłego pozwoliła na rozstrzygnięcie sporu. Art. 481 k.c. wyraźnie stanowi, że stan opóźnienia nie jest zależny od winy dłużnika, a przyjęcie, że stan sporu pomiędzy stronami co do wysokości roszczenia nie pozwala na przyjęcie stanu opóźnienia prowadziłoby w sposób oczywisty do nadużyć ze strony wierzycieli, starających się o przedłużenie procesu.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd Apelacyjny uznał apelację za częściowo zasadną i na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

O kosztach procesu za obie instancje orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając przy ustaleniu, że powód wygrał proces w około 70 %, a pozwany w 30 % (300.194 : 444124,19 x 100 %). Wyliczenie i zasądzenie kosztów procesu za pierwszą instancję pozostawiono referendarzowi w Sądzie pierwszej instancji. Na koszty postępowania apelacyjnego składały się natomiast wynagrodzenia pełnomocników (5.400 zł.) oraz opłata od apelacji (20.265 zł.). Pozwany poniósł koszty w wysokości 25.665 zł. z czego należy mu się zwrot 30 % (7699,50 zł). Powód poniósł koszty wysokości 5.400 zł., z czego należy mu się zwrot 70 % (3780 zł.). Po wzajemnym potrąceniu tych należności należało zasądzić od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3919,50 zł. Ponieważ Sąd Apelacyjny popełnił błąd rachunkowy w obliczeniach zasądzając w rezultacie na rzecz pozwanego jedynie kwotę 2.366 zł., błąd ten został sprostowany na podstawie art. 350 par. 1 k.p.c. postanowieniem z dnia 30 czerwca 2014 r.

W toku postępowania apelacyjnego Skarb Państwa tymczasowo pokrył wydatki w kwocie 4012 zł., które na podstawie art. 113 ustęp 1 i 2 nakazano pobrać od stron stosownie do wyniku sprawy.