

Sygn. akt II Ca 314/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. C.**

przeciwko (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 9 lutego 2015 r., sygn. akt I C 1160/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu

w Kłodzku do ponownego rozpoznania.

Sygn. akt II Ca 314/15

UZASADNIENIE

Apelacja jest zasadna.

Trafne są podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa procesowego w szczególności art. 227 kpc i art. 233§1 kpc oraz art. 286 kpc, a przede wszystkim przepisów prawa materialnego, tj. art. 676 kc w związku z art. 694 kc. Błędne zastosowanie w rozpoznawanej sprawie przepisu art. 676 kc determinowało – jak można przypuszczać – brak istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, których można było dokonać w oparciu o zaferowane przez strony dowody. Przepis art. 676 kpc mający zastosowanie również do umów dzierżawy nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego Strony w umowie najmu lub dzierżawy mogą w sposób odmienny niż uregulowany w tym przepisie ułożyć swój stosunek prawny w zakresie ponoszenia i zwrotu nakładów na przedmiot umowy najmu lub dzierżawy.

Przepis art. 676 kc ma więc zastosowanie tylko wówczas, gdy strony w umowie nie uregulowały warunków dokonania nakładów i sposobu ich rozliczenia po zakończeniu umowy. Tymczasem z przedłożonych jako dowody w sprawie umów

dzierżawy wynika, że strony uregulowały warunki dokonywania nakładów przez dzierżawcę oraz sposób rozliczenia poczynionych nakładów po zakończeniu umowy dzierżawy.

Sąd Rejonowy powinien więc w oparciu o te dowody, a także inne dowody przedstawione w sprawie ustalić jakie były warunki dokonywania nakładów, czy dzierżawca spełnił te warunki, a jeżeli tak, to czy przysługuje mu zwrot nakładów oraz w jakiej wysokości. Tych zasadniczych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń Sąd Rejonowy nie dokonał, mimo że pozwalały na to przedłożone dowody.

Sąd Rejonowy skoncentrował swoje rozważania na wykładni przepisu art. 676 kc i subsumpcji stanu faktycznego do tegoż przepisu, co spowodowało, że rozważania te są zupełnie oderwane od rzeczywistej podstawy faktycznej roszczenia zawartego w pozwie. W ocenie Sądu Okręgowego ten zasadniczy błąd Sądu pierwszej instancji nie może być naprawiony w postępowaniu apelacyjnym, ponieważ nie chodzi tu tylko o dokonanie właściwych ustaleń podstawy faktycznej i uzupełnienie postępowania dowodowego o dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy, ale mamy do czynienia z nierozpoznaniami przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, co musi prowadzić do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (art. 386§4 kpc).

Wyjaśnienia wymaga również kwestia ciągłości umowy dzierżawy i wstąpienia do umowy powoda. Pierwsza umowa dzierżawy została zawarta 15 maja 1997r., przy czym dzierżawcą była W. C. – matka powoda. Należy jednak zauważyć, że umowa choć zawarta na czas określony w §11 ust. 2 przewidywała możliwość jej przedłużenia na dalszy okres. W dniu 11 października 2002r. został podpisany aneks do umowy, w którym przedłużono czas obowiązywania umowy do 31 października 2006r. Aneks podpisał już powód, który wstąpił do umowy w miejsce swojej matki. Zmiana dzierżawcy i przedłużenie umowy nastąpiło za zgodą wydzierżawiającego zgodnie z uchwałą nr 97/02 z 9 maja 2002r. (...) (k. 457). Treść tej uchwały jak i sposób zredagowania aneksu do umowy (zmiana poszczególnych postanowień umowy dzierżawy z dnia 15 maja 1997) wskazują jednoznacznie, że aneksem z dnia 11 października 2002r. przedłużono obowiązywanie umowy, a nie zawarto nową umowę. Ma to istotne znaczenie również dla rozliczenia nakładów. Również w dniu 31 października 2006r. a więc w dniu, w którym upłynął termin obowiązywania pierwszej umowy przedłużonej aneksem strony podpisały umowę bezpośrednio nawiązującą do wcześniejszej umowy (§1 pkt 5).

Wprawdzie roszczenie o zwrot nakładów na charakter obligacyjny, jest więc skuteczne jedynie pomiędzy stronami umowy najmu i może być kierowane przeciwko temu wynajmującemu, z którym powód pozostawał w stosunku najmu w okresie ich dokonania (tak SA w wyroku z 5 kwietnia 2013r. I ACa 1130/12), ale skoro powód za zgodą wydzierżawiającego wstąpił w stosunek najmu, to nabył wszelkie prawa i obowiązki wynikające z tej umowy, ma więc legitymację procesową czynną.

Trafny okazał się również zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 286 kpc. Zgodzić się oczywiście należy z argumentacją Sądu Rejonowego, że proces cywilny ma charakter kontradyktoryjny i to strony powinny przedkładać dowody i składać wnioski dowodowe, a inicjatywa sądu w postępowaniu dowodowym powinna mieć charakter wyjątkowy, to jednak należy zauważyć, że powód zgodnie z ciężącym na nim ciężarem dowodu złożył wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów podlegających zwrotowi. Biegły sporządził korzystną dla powoda opinię, a zatem nie można od powoda oczekiwać, żeby taką korzystną opinię kwestionował i żądał nowej. Jeżeli Sąd uznał nieprzydatność tej opinii powinien z urzędu dopuścić dowód z opinii innego biegłego (tak SN z wyroku z 16 października 2014r. UK 36/14). Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że opinia biegłego sądowego S. G. ma tak istotne wady, że nie może być przydatna w rozpoznawanej sprawie. W takim przypadku powinien dopuścić dowód z opinii innego biegłego sądowego. Sąd Okręgowy ma oczywiście świadomość, że ustalenie wartości nakładów podlegających zwrotowi, w sytuacji gdy po zmianie dzierżawcy nastąpiły istotne inwestycje w przedmiot dzierżawy, będzie bardzo trudne, ale obecnie nie można stwierdzić, że będzie to w ogóle niemożliwe. Po zakończeniu umowy dzierżawy sporządzony został protokół zwrotu przedmiotu dzierżawy, wykonano fotografię stanu obiektów i to w oparciu o te dowody biegły winien sporządzić opinię, mając oczywiście na względzie ustalony w umowie dzierżawy sposób rozliczenia nakładów.

Z powyższych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu i sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu na podstawie art. 386§4 kpc.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy dokona prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej, w szczególności w oparciu o umowy dzierżawy, ustali jakie strony przewidziały warunki dokonywania nakładów i sposób ich rozliczenia. Ustali, czy powód spełnił przewidziane w umowie warunki dokonywania nakładów, a jeżeli tak, to w oparciu o dowód z opinii biegłego ustali wartość nakładów na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy z uwzględnieniem ich stopnia zużycia, amortyzacji i stanu technicznego. Dopiero o tak ustalony stan faktyczny wyda rozstrzygnięcie w sprawie.