

Sygn. akt I ACa 736/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 stycznia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSA Krzysztof Górski (sprawozdawca)
Protokolant:	starszy sekretarz .sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko A. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 30 czerwca 2016 roku, sygn. akt I C 93/16;

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 10.800 zł (dziesięciu tysięcy ośmiuset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

Danuta Jezierska Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 736/16

UZASADNIENIE

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. domagała się zapłaty od pozwanej A. M. (1) kwoty 247.297,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania.

W uzasadnieniu żądania powódka powołała się na łączącą strony umowę dzierżawy nr (...) z dnia 15 września 2011 r. i wynikający z niej obowiązek zapłaty czynszu dzierżawnego w wysokości równowartości 1615,00 dt pszenicy w stosunku rocznym za wskazane okresy, którego to pozwana nie dopełniła. Wobec tego, że terminy płatności wykazanych zaległości pozwanej za II półrocze 2013 r., II półrocze 2014 r. oraz I półrocze 2015 r. upłynęły bezskutecznie, mimo kierowanych do niej wezwań, pozew stał się konieczny i uzasadniony.

Pozwana w toku postępowania przed Sądem I instancji wniosła o oddalenie powództwa w całości z powodu jego przedwczesności, argumentując, że na podstawie postanowień § 17 ust. 1 umowy dzierżawy nr (...) z dnia 15 września 2011 r. uprawniony organ powódki złożył pozwanej oświadczenie, w którym określił jej dodatkowy 3-miesięczny termin zapłaty zaległego czynszu ze skutkiem na 31 marca 2016 r. Powódka przed upływem w/w terminu wniosła pozew o zapłatę.

W piśmie z dnia 12 kwietnia 2016 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, że pozwana składa zarzut potrącenia roszczeń przez powódkę w pozwie należności w kwocie 247.297,86 zł z zobowiązaniami powódki wobec pozwanej w kwocie 223.589,11 zł z tytułu poczynionych przez pozwaną nakładów (ulepszeń) na nieruchomościach powódki na działkach (...) w obrębie G., przekazanych powódce wraz z nakładami (ulepszeniami) w dniu 1 marca 2016 r. Dokonane przez pozwaną ulepszenia zostały powódce wydane, a pozwana domaga się zwrotu nakładów wcześniej poniesionych na ulepszenie wskazanych gruntów. W tym celu podniósł zarzut potrącenia wzajemnych zobowiązań i należności.

Powódka podtrzymała stanowisko zawarte w pozwie i oświadczyła, że zaprzecza, aby kiedykolwiek wydawała pisemną zgodę na dokonanie przez pozwaną nakładów inwestycyjnych. Za nakłady nie można uznać czynności polegających na przywróceniu dzierżawionym gruntom normalnej kultury rolnej. Powódka w całości zakwestionowała wysokość przedstawionych do potrącenia kwot, gdyż nie wie, z jakiego tytułu i na jakiej podstawie pozwana je przedstawiła, bowiem ich zasadność ani nawet wysokość nie wynika z żadnego dowodu. Pozwanej nie przysługują wobec powódki żadne wierzytelności, stąd wnosi o uwzględnienie powództwa w całości.

Następnie pismem z dnia 24 maja 2016 r. powódka zdyskredytowała przydatność dowodową dokumentu w postaci inwentaryzacji przyrodniczej (k.75), a ponadto podniosła, że wykonywanie na dzierżawionej nieruchomości działalności gospodarczej zgodnie z prawidłowymi zasadami stanowiło obowiązek umowny pozwanej, do czego sama się zobowiązała przez cały okres trwania dzierżawy. Zmieniona zaś przez pełnomocnika pozwanej (na rozprawie w dniu 19 maja 2016 r.) podstawa prawna mająca uzasadniać skuteczność zgłoszonego zarzutu potrącenia w jej ocenie nie może zostać uwzględniona w oparciu o treść dyspozytywnego art. 676 k.c., skoro strony rozstrzygnęły w umowie kwestie dotyczące rozliczenia tzw. nakładów inwestycyjnych zwiększających wartość nieruchomości, pod warunkiem uzyskania na nie pisemnej zgody przez dzierżawcę. Ulepszeniami zwiększającymi wartość nieruchomości nie są zwykłe prace agrotechniczne na przedmiocie dzierżawy.

Pismem z dnia 27 czerwca 2016 r. (k. 84) pełnomocnik pozwanej podtrzymał swoje twierdzenia i wnioski, w tym zgłoszony w procesie zarzut potrącenia. Ponadto przedłożył odpisy pism stron, z których wynikało, że pozwana wydawała w listopadzie 2010 roku zgodę na usunięcie samosiejek drzew i krzewów na działkach nr (...).

Wyrokiem z dnia 30 czerwca 2016 roku Sad Okręgowy uwzględnił powództwo w całości i obciążył pozwaną obowiązkiem zwrotu stornie powodowej kosztów procesu zasądzając z tego tytułu kwotę 26.765,00 zł.

Wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 15 września 2011 r. strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości rolnej o powierzchni 176,4576 ha, składającej się z działek gruntu położonych w miejscowości B. i w B. (nr: (...)), na okres 20 lat, z możliwością jej przedłużenia.

Na mocy tej umowy pozwana zobowiązana była m.in. do uiszczania rocznego czynszu dzierżawnego brutto w wysokości równoważności 1615 dt pszenicy w stosunku rocznym, w tym za grunty ogółem przeznaczone na cele rolnicze (381 dt) oraz za budynki i budowle (1234 dt). Zgodnie z jej § 15 pkt 5, czynsz dzierżawny za I półrocze był płatny w terminie 30 września, według cen pszenicy w I półroczu, a za II półrocze według cen pszenicy w II półroczu - w terminie 28 lutego następnego roku.

Inny sposób zapłaty czynszu, w szczególności poprzez potrącenie, wymagał zgody Wydzierżawiającego wyrażonej na piśmie (§ 15 pkt 6 umowy).

Zawarcie umowy poprzedzone było przetargiem, na którym pozwana zaoferowała najwyższą cenę czynszu dzierżawnego, a w chwili zawierania umowy oświadczyła, że zapoznała się z jej przedmiotem.

Na wydzierżawionej nieruchomości pozwana prowadziła wspólnie z mężem A. M. (2) tzw. program rolno-środowiskowy obejmujący uprawy ekologiczne, za które otrzymywała dopłaty z tytułu dofinansowania dla rolników ze środków unijnych.

Pismem z dnia 5 listopada 2010 r. pozwana zwróciła się do powódki o wyrażenie zgody na usunięcie z dzierżawionych gruntów ornych, tj. działek nr (...), samosiejek drzew i krzewów, na co w dniu 8 listopada 2010 r. otrzymała zgodę.

Powódka pismem z dnia 2 grudnia 2015 r. poinformowała pozwaną, że w związku z brakiem zapłaty czynszu za dwa kolejne półrocza umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez wydierżawiającego 3 – miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu; wyznaczyła dodatkowy termin jego zapłaty na 31 grudnia 2015 r., ze skutkiem na 31 marca 2016 r. oraz wskazała, że zadłużenie na dzień 2 grudnia 2015 r. wynosi 246.851,96 zł.

Następnie pismem z dnia 11 grudnia 2015 r. wezwała pozwaną ostatecznie do zapłaty kwoty 247.297,86 zł wraz z odsetkami liczonymi od kwoty 226.038,86 zł od dnia 12 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty.

W oświadczeniu z dnia 12 kwietnia 2016 r. pozwana wskazała, że dokonuje potrącenia swoich zobowiązań wobec Agencji Nieruchomości Rolnych z tytułu czynszu dzierżawnego za II półrocze 2013 r., II półrocze 2014 r. i I półrocze 2015 r. wraz z odsetkami za dzierżawione na podstawie umowy z dnia 15 września 2011 r. nr (...) (działki nr (...) w obrębie miasta B. i działki nr (...) w obrębie B.) w kwocie 247.297,86, objęte roszczeniem w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Koszalinie w sprawie I C 83/16 z jej wierzytelnościami w kwocie 223.589,11 zł z tytułu nakładów na ulepszenie (doprowadzenie do pełnej kultury rolnej) działek gruntu nr (...), obręb G., według załączonych wycień. Po dokonanych potrąceniu pozostaje przez nią do zapłaty na rzecz powódki kwota 23.708,75 zł, którą uznała.

Przedstawiając ocenę dowodów Sąd wyjaśnił, że oparł się na nie budzących wątpliwości dowodach w postaci dokumentów, zwłaszcza przedłożonego odpisu umowy dzierżawy, wycień zaległości i wezwań pozwanej do ich zapłaty na tej podstawie. Pozostałe odpisy pism i dokumentów, wskazane powyżej w opisie stanu faktycznego i będące podstawą pobocznych ustaleń, nie miały w praktyce istotnego znaczenia w sprawie co do jej oceny merytorycznej (względnie w ogóle nie dotyczyły umowy odnośnie dzierżawy nieruchomości z dnia 15 września 2011 r. objętej sporem, jak np. pominięty dowód z inwentaryzacji – k.75), a jedynie wskazywały na chronologię faktów zaistniałych w związku z łączącym strony stosunkiem umownym. Odnosząc się natomiast do osobowych wniosków dowodowych, sąd dał wiarę zeznaniom świadków w zakresie okoliczności, na które zostali oni zawnioskowani, jednakże dowody te nie odniosły znaczącego wpływu na ostateczny osąd całej sprawy z uwagi na bezzasadność zgłoszonego zarzutu potrącenia, co zostanie wyjaśnione poniżej. Z tych względów należało pominąć pozostałe wnioski dowodowe jako nieprzydatne i składane jedynie dla zwłoki postępowania.

Sąd podkreślił, że pozwana we wniesionym sprzeciwie od nakazu zapłaty w ogóle nie kwestionowała swojego obowiązku odnośnie konieczności uregulowania zaległości czynszowych za wskazane w pozwie okresy, których terminy płatności upływały jej zgodnie z postanowieniami umowy, tak do co wysokości roszczenia głównego jak i terminów oraz kwot dotyczących obliczenia odsetek ustawowych należnych powódce od skapitalizowanych i wykazanych zaległości a nawet oświadczyła, iż uznaje część tych należności (k.54).

Odnosząc się do argumentacji dotyczącej przedwczesności powództwa Sąd uznał, że zarzut ten jest co najmniej niezrozumiały, gdyż treść w/w pisma jasno wskazuje, że chodziło w nim o wyznaczenie, zgodnie z § 17 ust. 1 umowy z dnia 15 września 2011 r., dodatkowego 3 - miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu dzierżawnego, po którym umowa może zostać rozwiązana w przypadku, gdy upłynie on bezskutecznie. Nie miało to jednak wpływu na fakt, że roszczenie powódki o zapłatę łącznych zaległości za II półrocze 2013 r., II półrocze 2014 r. i I półrocze 2015 r. jest wymagalne, albowiem terminy do ich zapłaty upływały pozwanej w datach wskazanych w umowie. Sąd ocenił,

że zamiarem powódki było jedynie wskazanie, że bezskuteczny upływ dodatkowego terminu na spłatę zaległości z dniem 31 marca 2016 r. spowoduje rozwiązanie umowy. Sąd stwierdził, że termin ten upłynął przed datą wyrokowania w sprawie, a ponadto doszło już bezsprzecznie do wydania przez pozwaną powódce wszystkich dzierżawionych nieruchomości, zatem nie ma mowy o przedwczesności powództwa o zapłatę z tytułu zaległego czynszu.

Z kolei oceniając zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2016 r. zarzut potrącenia roszczonych przez powódkę należności w kwocie 247.297,86 zł z zobowiązaniami powódki wobec pozwanej z tytułu poczynionych przez pozwaną nakładów (ulepszeń) na dzierżawionych przez nią nieruchomościach w postaci działek gruntu nr (...) w obrębie G., przekazanych następnie powódce w dniu 1 marca 2016 r., Sąd zwrócił uwagę na to, że złożenie oświadczenia woli o potrąceniu świadczy o tym, że potrącający jest przekonany o istnieniu własnego długu wobec drugiej strony. W związku z tym oświadczenie takie może być poczytane za uznanie przez niego długu (tzw. uznanie niewłaściwe).

Odwołując się do treści art. 498 § 1 k.c., Sąd przypomniał, że potrącenie jest możliwe gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Ponieważ roszczenie zgłoszone w pozwie nie było przez pozwaną kwestionowane co do wysokości wyliczonych zaległości czynszowych, kluczową zatem kwestią stało się przesądzenie w zaistniałym sporze, u którego podstawy leży zarzut potrącenia, czy zarzut taki mógł być skutecznie przez pozwaną podniesiony w celu przeciwstawienia się żądaniu powódki.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych znany jest i akceptowany pogląd, iż skutecznego potrącenia może dokonać tylko wierzyciel lub dłużnik, a w ich imieniu inna osoba tylko jeśli dysponuje pełnomocnictwem do tego. Do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak poza nim, nie ma też wątpliwości, że uprawniony może połączyć złożone oświadczenie woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi bowiem materialnoprawną podstawę procesowego zarzutu potrącenia. Sąd stwierdził, że przepisy o potrąceniu mają charakter bezwzględnie wiążący (ius cogens). Wobec nadania potrąceniu ustawowemu charakteru jednostronnej czynności prawnej, przez którą zainteresowany może ukształtować nie tylko swoją sytuację prawną, lecz także sytuację prawną innego podmiotu, wykorzystywanie tej instytucji powinno mieć miejsce tylko wówczas, gdy spełnione są ściśle wszystkie przesłanki potrącenia określone w ustawie. Wymaga tego egzekucyjna funkcja potrącenia oraz konieczność ochrony uzasadnionych interesów drugiego wierzyciela, do którego kierowane jest oświadczenie o potrąceniu, lub osób trzecich.

Odnosząc te uwagi do realiów rozpoznawanej sprawy Sąd stwierdził, że strona powodowa nie sprzeciwiała się co do sposobu złożenia oświadczenia woli przez pozwaną w toku procesu, ani nie podnosiła jakichkolwiek zarzutów w zakresie braku materialnoprawnego umocowania pełnomocnika do przekazania w jej imieniu tego oświadczenia powódce, które stanowiło załącznik do pisma procesowego (sprzeciwu od nakazu zapłaty). Kwestionowała natomiast w całości jego wysokość oraz wskazywała na brak wymagalności roszczenia zgłoszonego do potrącenia.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powódki odnośnie bezskuteczności potrącenia wskutek niespełnienia kumulatywnie wszystkich przesłanek wynikających wprost z przepisu art. 498 §1 k.c. wskazując, że zgodnie bowiem z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2014 r., III CZP 76/14, LEX nr 1532595, wierzytelność jest wymagalna w rozumieniu art. 498 § 1 k.c. w terminie wynikającym z art. 455 k.c. Oznacza to, że zobowiązanie staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zdanie drugie w związku z art. 455 k.c.).

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że oświadczenie pozwanej z dnia 12 kwietnia 2016 r. nie mogło wywołać oczekiwanych skutków prawnych, albowiem wierzytelność zgłaszana do potrącenia musi być wymagalna na dzień złożenia oświadczenia o potrąceniu. Pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu w sprawie, z którego wynikałoby ponad

wszelką wątpliwość, że kiedykolwiek wzywała powódkę do zapłaty należności z tytułu nakładów czy ulepszeń w czasie trwania umowy objętej żądaniem pozwu, czy tuż po jej zakończeniu. Skoro wierzytelności pozwanej przedstawione do potrącenia w tym oświadczeniu nie były wymagalne w dniu złożenia tego oświadczenia, nie mogło zatem dojść do ich wzajemnego umorzenia z wierzytelnościami powódki zgłoszonymi w pozwie. Pozwana nie wyznaczyła powódce jakiegokolwiek terminu do spełnienia w/w świadczenia. Nie uczyniła tego również w oświadczeniu z dnia 12 kwietnia 2016r., zatem jej wierzytelność w nim wskazana nie była wymagalna. Powyższe oświadczenie było zatem nieskuteczne i nie doszło do potrącenia.

W rezultacie Sąd stwierdził, że zgłoszona przez pozwaną do potrącenia wierzytelność nie jest w świetle ustalonych faktów określona w sposób nie budzący wątpliwości i nie spełnia łącznie wszystkich przesłanek wymienionych w art. 498 § 1 k.c., w tym w szczególności nie jest ona wymagalna wobec powódki. Wobec powyższego, twierdzenia pozwanej jakoby zgłosiła skuteczny zarzut potrącenia, który sąd mógłby uwzględnić w oparciu o w/w przepis okazały się niezasadne.

Tym samym pozostałe jej twierdzenia i wnioski dowodowe zostały przez Sąd pominięte jako nieistotne w sprawie. Nieuwzględnienie przez sąd zarzutu potrącenia nie stoi na przeszkodzie w późniejszym dochodzeniu pozwem objętego tym zarzutem roszczenia.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji, uwzględniając w całości nie budzące wątpliwości i nie kwestionowane przez pozwaną roszczenie zgłoszone w pozwie w wysokości 247.297,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami i ustawowymi odsetkami za opóźnienie od poszczególnych kwot i dat początkowych, zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 481 § 1 k.c.

O kosztach orzeczono w punkcie drugim wyroku, w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.), zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 26.765,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składa się opłata sądowa od pozwu w wysokości 12.365,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w stawce 14.400,00 zł (na podstawie § 2 pkt 7 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2016 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; Dz. U. Nr 2015, 1804).

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana. Wyrok zaskarżyła w części zasądzającej kwotę 223 589,11 zł i wniosła o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa w tej części.

Skarżąca oparła apelację o zarzut sprzeczności istotnych ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez przyjęcie, że pozwana zgłaszając w procesie zarzut potrącenia swoich wierzytelności (wcześniej niezgłaszanych powódce do potrącenia) nie dopełniła obowiązku określenia powódce terminu do spełnienia świadczenia wzajemnego zgodnie z postanowieniami art. 455 K.c. i z tych przyczyn roszczenie pozwanej określone w zarzucie potrącenia nie było wymagalne wobec powódki, a zgłoszony zarzut potrącenia nie mógł odnieść skutku.

Zdaniem skarżącej w piśmie procesowym z dnia 12.04.2016r. oraz w załączonym oświadczeniu pozwanej z dnia 12.04.2016r. o potrąceniu wzajemnych należności i zobowiązań, pozwana w sposób wyraźny i niebudzący wątpliwości wskazała, że dokonuje potrącenia swoich wierzytelności w kwocie 223 589,11 zł. z Jej zobowiązaniami wobec powódki objętymi roszczeniami w toczącym się postępowaniu.

Skarżąca wskazała, że oświadczenie to pozwanej dotarło do powódki, która oświadczenie przyjęła i nie sprzeciwiała się, co do sposobu złożenia tego oświadczenia, ani nie podnosiła jakichkolwiek zarzutów w tym zakresie. Powódka jedynie kwestionowała w całości wysokość i zasadność roszczenia pozwanej, wskazując, że oczyszczenie przyjętych w dzierżawę gruntów ornych z samosiejek drzew i krzewów i doprowadzenie gruntów do pełnej i zgodnej z przeznaczeniem kultury rolnej nie stanowiło ulepszenia nieruchomości przekazanej powódce po zakończeniu umowy dzierżawy.

Zdaniem pozwanej dodatkowe wezwanie powódki do zapłaty wzajemnego roszczenia i wyznaczenie daty zapłaty nie było konieczne.

Dalej wskazano, że nie uwzględniając wskazanego zarzutu potrącenia Sąd I instancji pominął dalsze wnioski pozwanej w przedmiocie dopuszczenia dowodu z załączonych do akt procesowych dokumentów oraz ewentualnego dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wysokości nakładów poczynionych przez pozwaną na ulepszenie wcześniej dzierżawionych przez pozwaną nieruchomości rolnych, które pozwana po zakończeniu umowy dzierżawy wydała powódce wraz z przedmiotem dzierżawy.

To zaś uniemożliwiło pozwanej dochodzenie jej roszczeń wzajemnych do powódki w przedmiotowym procesie.

W uzasadnieniu ponowiono twierdzenia, że pozwana powołała się skutecznie na potrącenie wierzytelności wynikających z łączącej strony umowy dzierżawy innych nieruchomości, niż ta o której mowa w pozwie. Nieruchomości te w dniu 01 marca 2016r. powrotnie przekazane powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych w stanie ulepszonym, o nakłady poczynione przez pozwaną na odzyskanie i doprowadzenie do pełnej kultury rolnej gruntów ornych. Nakłady zostały wyliczone przez pozwaną wg uśrednionych wskaźników prac polowych, zabiegów i cen wyniosły 646 915,00 zł albowiem ulepszeń dokonała we własnym zakresie i własnymi środkami.

Pozwana w swoim przekonaniu udokumentowała, że z przyjętych przez nią w dzierżawę we wrześniu 2010r. powierzchni - ewidencyjnie określonych jako grunty orne, o łącznej pow. 95,36 ha - do uprawy nadawało się jedynie 49,15 ha gruntów. W okresie dzierżawy przez oczyszczenie gruntów ornych z samosiejek drzew i krzewów, wykarczowanie i wywiezienie z gruntów korzeni oraz orkę odzyskała 44,37 ha gruntów nadających się do dalszych upraw, doprowadzając je do normalnej, wymaganej kultury rolnej. Udokumentowała również, że oczyszczenie gruntów ornych dokonała za zgodą i wiedzą powodowej Agencji Nieruchomości Rolnych we własnym zakresie i własnymi środkami, bez udziału powodowej ANR.

Zdaniem pozwanej po zakończeniu umów dzierżaw wraz z gruntami przekazanymi powódce przeszły na jej dobro również wykazane ulepszenia tych nieruchomości oraz nakłady poczynione na ten cel przez pozwaną.

Na tej podstawie faktycznej i w oparciu o postanowienia art. 676 w związku z art. 694 K.c. pozwana domagała się od powódki zwrotu poniesionych przez nią nakładów na ulepszenie wskazanych wyżej nieruchomości rolnych. Zwrotu nakładów mogła domagać się dopiero z chwilą przekazania nieruchomości dla wydzierżawiającej (powódce).

Pozwana stwierdziła, że w sposób niebudzący wątpliwość wskazała, że swoje wierzytelności potrąca z wierzytelnościami powódki roszczonymi w pozwie. Zatem odrębne zawezwanie powódki do zapłaty i określenie terminu zapłaty w tym stanie faktycznym - wbrew stanowisku Sądu I instancji - stało się zbędne.

Zdaniem skarżącej w toku postępowania powódka nie kwestionowała wysokości poczynionych nakładów na ulepszenie nieruchomości, jedynie kwestionowała zasadność poczynionych nakładów, wskazując że pozwana nie miała jej zgody na dokonanie ulepszeń, a po udokumentowaniu, że powódka takiej zgody udzieliła - powódka wskazywała, że poczynione ulepszenia nie mieszczą się w definicji „inwestycji” określonych w umowach dzierżaw. Natomiast twierdzenia powódki i powołanych przez nią świadków, że odzyskanie pod uprawy określonego areału gruntów rolnych nie stanowi ulepszenia nieruchomości nie zasługują na uwzględnienie.

Skarżąca zwróciła uwagę na to że Sąd I instancji uznając za bezzasadny zgłoszony w postępowaniu przez pozwaną zarzut potrącenia wzajemnych należności i zobowiązań stron - oddalił pozostałe wnioski dowodowe pozwanej załączone do akt sprawy, a także wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości poniesionych przez pozwaną nakładów na ulepszenie nieruchomości powódki, które powódka przyjęła wraz z nieruchomościami w dniu 01.03.2016r.

Jej zdaniem takie stanowisko Sądu I instancji uniemożliwiło pozwanej dochodzenie swoich słusznych praw i obrony przed roszczeniami powodowej Agencji Nieruchomości Rolnej.

W toku postępowania odwoławczego na rozprawie apelacyjnej w dniu 12 stycznia 2016 roku skarżąca oświadczyła, że modyfikuje żądania apelacji, złożyła do akt pismo procesowe z dnia 10 stycznia 2016 roku i wskazała na to, że po

wydaniu wyroku przez Sąd I instancji wezwała powoda do zapłaty należności objętej zarzutem potrącenia a następnie złożyła w piśmie z dnia 4 stycznia 2017 roku ponowne oświadczenie o potrąceniu tej należności z wierzytelnością dochodzoną w niniejszej sprawie. Wskazano, że okoliczności przywołane obecnie nie są spóźnione gdyż skuteczne dokonanie materialnoprawnego potrącenia wierzytelności przez pozwaną nastąpiło w istocie dopiero w dniu 4 stycznia 2017 r., tj. w dniu kiedy powódka mogła zapoznać się z oświadczeniem jego dokonaniu, to oznacza, iż również zarzut potrącenia mógł zostać podniesiony najwcześniej w tej dacie. Zatem zdaniem skarżącej zarzut potrącenia jest w niniejszej sprawie zarzutem nowym i jako taki powinien zostać przez Sąd zbadany.

Powódka wskazała, że roszczenie swoje opiera na treści 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Zdaniem skarżącej w przypadku nakładów/ulepszeń polegających na oczyszczeniu gruntów nie jest fizycznie możliwe przywróceniu stanu poprzedniego, co powoduje, iż pozwanej na mocy przytoczonych przepisów przysługuje roszczenie o zwrot zapłatę sumy odpowiadającej wartości ulepszeń w chwili zwrotu. Pozwana kwestionuje przy tym, aby strony w umowach dzierżawy poczyniły ustalenia odnośnie tego rodzaju ulepszeń, które polegałyby na oczyszczaniu gruntów.

Zdaniem skarżącej okolicznością, która wymaga udowodnienia, jest bez wątpienia dokładna wartość dokonanych ulepszeń w dniu zwrotu tj. 1 marca 2016 r. W związku z tym, w piśmie złożonym na rozprawie pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w zakresie wyceny nieruchomości na okoliczność wartości ulepszeń (nakładów) polegających na oczyszczeniu gruntów i przywróceniu ich do wymaganej kultury rolnej.

Wobec zajętego stanowiska skarżąca wniosła o uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego postępowania a w przypadku gdyby Sąd odwoławczy zdecydował o prowadzeniu postępowania dowodowego, zakreślenie dodatkowego 14-dniowego terminu do złożenia dalszych wniosków dowodowych.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. Wywód powódki sprowadził się do akceptacji stanowiska Sądu I instancji co do braku podstaw uznania spełnienia się wszystkich przesłanek potrącenia.

Odnosząc się do modyfikacji stanowiska skarżącej przedstawionego na rozprawie apelacyjnej powódka wniosła o pominięcie spóźnionych wniosków dowodowych i oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

W pierwszej kolejności zwrócić uwagę należało na złożoność sytuacji procesowej w niniejszej sprawie powodowaną przez (mieszczącą się w granicach apelacji) zmianę stanowiska procesowego pozwanej w toku postępowania apelacyjnego. Zmiana argumentacji dokonana na rozprawie w dniu 12 stycznia 2017 roku w istocie zawiera w sobie akceptację oceny prawnej powództwa i zarzutu opartego na oświadczeniu o potrąceniu dokonaną przez Sąd Okręgowy. Jednocześnie skarżąca twierdzi, że opiera żądanie oddalenia powództwa o nowe fakty i dowody zaistniałe już po wydaniu zaskarżonego wyroku. Nową sytuację prawną tworzyć ma kolejne (zdaniem pozwanej skuteczne) oświadczenie o potrąceniu złożone w piśmie z dnia 3 stycznia 2017 roku. Zarazem jednak pozwana wyraźnie wskazuje, że do potrącenia przedstawia tą samą wierzytelność, którą zgłaszała przed Sądem I instancji (sugerując jedynie, że w chwili składania ponowionego oświadczenia o potrąceniu stała się ona już wymagalna, w przeciwieństwie do stanu z chwili złożenia takiego oświadczenia będącego kanwą dla zarzutu potrącenia zgłoszonego w toku postępowania przed Sądem I instancji).

Zatem dla uzasadnienia powstania i wysokości wierzytelności objętej ponowionym zarzutem potrącenia skarżąca przedstawia dokładnie te same twierdzenia, które prezentowała przed Sądem I instancji. Nowymi faktami zaistniałym już po wydaniu wyroku Sądu I instancji są więc jedynie: wezwanie powoda do zapłaty należności przedstawionej wcześniej do potrącenia z należnością dochodzoną pozwem a następnie złożenie ponownego oświadczenia o potrąceniu z uwagi na wątpliwości pozwanej (wywołane motywami zaskarżonego wyroku) co do skuteczności poprzedniego oświadczenia za pozbawione skutków prawnych.

Wobec zasadniczej zmiany argumentacji skarżącej (wprowadzenia twierdzenia o ponowieniu oświadczenia o potrąceniu), dokonanej już po wniesieniu apelacji a mającej prowadzić do oddalenia powództwa, zbadanie sprawy przez Sąd odwoławczy wymaga w pierwszej kolejności dokonania oceny prawidłowości argumentacji przedstawionej w zaskarżonym wyroku w kontekście zarzutów apelacji, a następnie dokonanie oceny wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia sprawy okoliczności nowych, powołanych już po wniesieniu apelacji.

Wstępnie jednak, wykonując obowiązki Sądu odwoławczego jako sądu merytorycznie rozpoznającego sprawę wywodzone z treści art. 382 k.p.c., stwierdzić należy, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe i na podstawie jego wyników poczynił trafne ustalenia faktyczne. Ustalenia te Sąd odwoławczy czyni częścią własnego uzasadnienia, nie znajdując potrzeby ponownego szczegółowego ich przytaczania.

Natomiast na podstawie materiału procesowego przedstawionego dodatkowo ponad ustalenia przedstawione przez Sąd Okręgowy ustalić należało, że:

W piśmie z dnia 23 grudnia 2016 roku (doręczonym pozwanej w dniu 28 grudnia 2016 roku) pozwana wezwała powódkę do zapłaty należności w kwocie 646.915 zł do dnia 31 grudnia 2016 roku. Wskazano, że kwoty te dochodzone są tytułem zwrotu nakładów poczynionych na dzierżawione od powódki działki rolne położone w obrębie G. i wskazano, że na działkę nr (...) objętą umową (...) wartość nakładów wyniosła 178.897 zł; na działkę nr (...) objętą umową (...) wartość nakładów wyniosła 287.518 zł, zaś na działkę nr (...) objętą umową (...) wartość nakładów wyniosła 180.500 zł.

Wyjaśniono, że nakłady polegały na wykarczowaniu samosiejek drzew i krzewów (wycinka i wykarczowanie pni i korzeni) oraz dwukrotnej orce pod zasiewy traw i roślin motylkowych. Podkreślono, że szczegółowe wyczenie podstaw obliczania wartości nakładów ze wskazaniem powierzchni gruntów odzyskanych do upraw było już wielokrotnie przedstawiane powódce w trakcie postępowań sądowych, w oświadczeniach o potrąceniu oraz w wezwaniach do dokonania rozliczeń, a aktualne wezwanie dokonywane jest wyłącznie z ostrożności z uwagi na wątpliwości co do skuteczności uprzednio składanych oświadczeń.

Bezsporne (odpis pisma z dnia 23 grudnia 2016 – k. 132)

W piśmie z dnia 3 stycznia 2017 roku pozwana oświadczyła o potrąceniu opisanych w piśmie z dnia 23 grudnia 2016 roku wierzytelności z wierzytelnościami powódki, w tym między innymi z wierzytelnością objętą sporem w niniejszej sprawie.

W piśmie wskazano, że oświadczenie składane jest z ostrożności na wypadek uznania oświadczenia o potrąceniu wzajemnych należności i zobowiązań z dnia 12 kwietnia 2016 roku za bezskuteczne.

Bezsporne (odpis pisma z dnia 23 grudnia 2016 – k. 135-136).

Okoliczności złożenia powyższych oświadczeń i doręczenia ich powodowi uznano za bezsporne wobec wyraźnych stanowisk stron przedstawionych na rozprawie apelacyjnej, a odnoszących się do odpisów dokumentów złożonych w trakcie rozprawy. Sąd odwoławczy nie miał żadnych podstaw do zdyskredytowania waloru procesowego przedłożonych dokumentów i oświadczeń pełnomocników obu stron procesu.

Odnosząc się w dalszej kolejności do oceny prawnej powództwa przedstawionej przez Sąd Okręgowy stwierdzić należało, że wskazana w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku kwalifikacja dochodzonego roszczenia jako czynszu z tytułu dzierżawy nie budzi zastrzeżeń. Uściślić więc należy jedynie, że podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi norma art. 693 §1 k.c., zgodnie z którą przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Sporu nie budzi fakt zawarcia i treść umowy dzierżawy, z której powódka wywodziła dochodzone w pozwie roszczenia. Niekwestionowana była też wysokość dochodzonego roszczenia. Sąd I instancji przedstawił prawidłowe i nie wymagające pogłębienia wywody podważające stanowisko pozwanej przedstawione w pierwszym jej piśmie procesowych co do przedwczesności powództwa oparte o twierdzenie co do udzielenia pozwanej odroczenia w płatności czynszu.

Trafna też jest ocena twierdzeń pozwanej o dokonaniu (oświadczeniem z dnia 12 kwietnia 2016 roku) potrącenia wierzytelności objętej powództwem z wzajemnymi pretensjami pozwanej. Zasadnie Sąd uznał, że powódka nie wykazała, by wierzytelność przedstawiona do potrącenia była wymagalna w momencie składania oświadczenia o potrąceniu. Uzupełnić jedynie należy, że w świetle normy art. 455 k.c. w zw. z art. 498 k.c. jeśli do potrącenia jest przedstawiona wierzytelność pieniężna tzw. bezterminowa (a więc wierzytelność, której termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony), to jej wymagalność zależy od uprzedniego wezwania do zapłaty. W orzecznictwie cytowanym przez Sąd Okręgowy wyjaśniono bowiem, że wymagalność (jako jeden z elementów niezbędnych dla przyjęcia, że wierzytelność może być potrącona zgodnie z art. 498 k.c.), musi być ściśle wiązana z upływem terminu spełnienia świadczenia. Dopiero więc w sytuacji gdy termin ten upłynie, wierzytelność (jako wymagalna) może być przedstawiona do potrącenia.

Skoro zaś wierzytelność z tytułu zwrotu nakładów ulepszających nieruchomości nie posiadała oznaczonego w drodze czynności prawnej lub przez przepis prawa terminu spełnienia świadczenia, to zgodnie z przedstawioną w cytowanym przez Sąd Okręgowy orzecznictwie Sądu Najwyższego wykładnią normy art. 498 k.c. stawała się wymagalna dopiero po upływie terminu określonego zgodnie z art. 455 k.c.

Sąd odwoławczy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela prezentowaną wykładnią powołanych przepisów i uznaje, że zasadnie Sąd I instancji powiązał wymagalność roszczenia o zwrot wartości ulepszeń z upływem terminu do jego spełnienia.

Wobec zaś nieprzedstawienia w toku postępowania przed Sądem I instancji żadnych dowodów, z których wynikałoby, że przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu upłynął termin spełnienia świadczenia oznaczony zgodnie z art. 455 k.c. (a więc by przed złożeniem oświadczenia z 12 kwietnia 2016 pozwana wzywała powódkę do zaspokojenia wierzytelności przedstawionej w tym oświadczeniu do potrącenia), a ewentualnie - by w toku postępowania przed Sądem I instancji doszło do upływu terminu spełnienia zaspokojenia wierzytelności przedstawionej do potrącenia, zasadnie Sąd Okręgowy ocenił zarzut pozwanej w płaszczyźnie art. 498 k.c. i uznał, że wierzytelność przedstawiona przez nią do potrącenia nie spełniała cech jurydycznych przewidzianych tą normą dla skuteczności umorzenia wierzytelności objętej pozwem.

Niezależnie od podzielenia tej konkluzji, dokonując oceny prawnej zarzutów pozwanej, dodać należy, że wierzytelność przedstawiona do potrącenia nie została udowodniona tak co do zasady jak i co do wysokości. Co więcej - nie przedstawiono też w toku niniejszego procesu istotnych twierdzeń faktycznych uzasadniających tezę o istnieniu i wymagalności roszczenia przedstawionego do potrącenia.

Rozważając stanowisko pozwanej przypomnieć należy wstępnie, że przedstawiając zarzut niweczący powództwo oparty o własne prawo, pozwana obciążona była (zgodnie z treścią normy art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c.) prawnoprosesowym ciężarem przedstawienia twierdzeń faktycznych i dowodów, z których wynikać będzie nie tylko fakt złożenia oświadczenia o potrąceniu, ale też podstawa faktyczna uzasadniająca istnienie wierzytelności przedstawianej do potrącenia i jej wysokość. Zgodnie z art. 6 k.c. pozwana też ponosi skutki materialnoprawne nieudowodnienia w procesie twierdzeń o faktach istotnych dla ustalenia istnienia wierzytelności objętej procesowym zarzutem potrącenia.

Pozwana winna więc przedstawić (powołać w toku postępowania) wszystkie fakty, jakie jej zdaniem uzasadniały istnienie jej wierzytelności wobec powódki i przesłanki stanu potrącalności, o których mowa w art. 498 k.c. w momencie złożenia oświadczenia o potrąceniu (a więc przede wszystkim wymagalność tego roszczenia w momencie

składania oświadczenia). Twierdzenia te, stanowiąc podstawę faktyczną zarzutu mającego niweczyć żądania pozwu, powinny być przedstawione w sposób kompletny i nie budzący wątpliwości co do podstawy faktycznej, treści i charakteru własnych praw przedstawionych w procesie dla zniweczenia roszczeń objętych pozwem. Dotyczy to zwłaszcza zarzutów opartych o twierdzenie o umorzeniu wierzytelności stanowiącej przedmiot powództwa w wyniku potrącenia. O ile bowiem Sąd z mocy art. 232 zdanie drugie k.p.c. może przeprowadzić dowód z urzędu, o tyle nie może z urzędu uzupełniać podstawy faktycznej powództwa (i odpowiednio zarzutów opartych o zdarzenia wywołujące skutki materialnoprawne). Nie może też z urzędu prowadzić postępowania dla ustalania faktów nie objętych przytoczonymi faktycznymi stron.

Argumentacja pozwanej w niniejszej sprawie sprowadza się do twierdzenia, że wykonując umowę dzierżawy pozwana (jako dzierżawca) dokonała na dzierżawione nieruchomości nakładów, które ulepszyły nieruchomości (działki) oddane w dzierżawę. Z twierdzeń wywodzić należy, że niezależnie od obowiązków dzierżawcy, o których mowa w art. 696 k.c. i 697 k.c. (ponad te obowiązki) wykonała prace związane z uzdatnieniem części powierzchni przedmiotu dzierżawy do uprawy rolnej. Ze stanowiska skarżącej wynika więc sugestia, że w istocie dokonała ona istotnej zmiany przeznaczenia gruntu (który wcześniej miałby być nieużytkiem porastającym samosiewami drzew) na grunty orne - zdatne do produkcji rolnej. Właśnie ta zmiana miała stanowić ulepszenie nieruchomości oddanych w dzierżawę. Prace zostały wykonane w ramach przedsiębiorstwa pozwanej. Wartość ulepszeń zaś została określona przez pozwaną według własnego szacunku jako koszt wykonania prac stosownie do cennika przedsiębiorcy zajmującego się profesjonalnie karczowaniem gruntów (uzdatnianiem do produkcji rolnej).

Zasadniczo zwrócić więc należy uwagę na specyfikę czynności, z których pozwana wywodzi swoje pretensje. W istocie bowiem czynności te nie wzbogacały infrastruktury nieruchomości ani też nie służyły stworzeniu żadnych widocznych urządzeń ulepszających nieruchomości w płaszczyźnie możliwości ich wykorzystania zgodnie z gospodarczym przeznaczeniem. O ulepszeniu miały bowiem świadczyć wyłącznie prace usuwające rośliny zarastające grunty. Prace te więc jedynie umożliwiały korzystanie z części nieruchomości zgodnie z umówionym przeznaczeniem (jako nieruchomości przeznaczonych pod uprawę rolną (czy to jako grunt orny czy też jako pastwisko lub łąka).

Powódka zarzucała natomiast, że prace pozwanej nie zmieniły charakteru gruntów oddanych w dzierżawę (które były gruntami ornymi już w momencie zawierania umów dzierżawy). Stanowisko to znajduje potwierdzenie w treści pism przedłożonych przez pozwaną a dotyczących wyrażenia zgody przez powódkę na usunięcie zadrzewienia. Z pisma powódki wynika bowiem potwierdzenie faktu, że teren oznaczony jako grunty orne, łąki i pastwiska przed zawarciem umowy dzierżawy był odlogowany i ze względu na sąsiedztwo lasów częściowo porósł samosiewami drzew.

Z kolei według oświadczenia pełnomocnika pozwanej złożonego na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku samosiewy drzew zostały usunięte bez obowiązku uiszczenia na rzecz Gminy obowiązujących wówczas opłat za wycinkę drzew z uwagi na to, że średnica pni usuwanych roślin nie przekraczała wymiaru, od którego uzależnione było powstanie obowiązku zapłaty. Wywodzić więc należy, że rośliny te jedynie utrudniały ewentualne prowadzenie produkcji zgodnie z zamierzeniami pozwanej, jednak nie zmieniały przeznaczenia gruntów i nie uniemożliwiały korzystania z nich zgodnie z tym przeznaczeniem.

Wobec stanowiska powódki wskazującego na to, że prace polegające na usunięciu samosiejek drzew stanowiły przejaw czynności związanych z wymogami prawidłowej gospodarki nieruchomościami objętymi dzierżawą (art. 696 k.c.), pozwana powinna więc (obok faktów świadczących o wymagalności roszczenia przedstawionego do potrącenia) wykazać też to, że efekt dokonanych przez nią czynności nie mieścił się w granicach, jakie wynikałyby z wykonywania przez dzierżawcę obowiązków wynikających z normy art. 696 k.c. i musi być kwalifikowany jako ulepszenie przedmiotu dzierżawy w rozumieniu normy art. 676 k.c. w zw. art. 694 k.c. Wreszcie przedstawić należało twierdzenia i dowody dotyczące wartości ulepszenia nieruchomości powódki w wyniku nakładów pozwanej.

Dokonując oceny twierdzeń pozwanej w kontekście powołanej przez nią podstawy własnego roszczenia przypomnieć należy, że zgodnie z art. 676 k.c., do którego odsyła norma art. 694 k.c., 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.

Z normy tej wynika po pierwsze, że wydzierżawiający posiada uprawnienie do zatrzymania ulepszeń lub żądania przywrócenia przez dzierżawcę stanu sprzed ich dokonania.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kwestii wymagalności roszczenia powódki w kontekście przywołanych przez nią w toku procesu twierdzeń faktycznych przypomnieć należy, że w orzecznictwie wskazuje się, że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po wystąpieniu dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (nieruchomości) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w art. 676 k.c. (zatrzymanie ulepszeń za zapłatę ich wartości albo przywrócenie stanu poprzedniego przedmiotu dzierżawy). Prawo wyboru określa się jako uprawnienie kształtujące przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.) – por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.07.2010 II CSK 85/10)

W nauce z kolei kwestię charakteru prawnego prawa wyboru przysługującego wynajmującemu (wydzierżawiającemu) na podstawie art. 676 k.c. opisuje się w różny sposób, kwalifikując je bądź to jako rodzaj zobowiązania przemiennego (art. 365 k.c.) bądź też upoważnienia przemiennego (*facultas alternativa*,) bądź też wreszcie negując możliwość kwalifikacji według jednej z dwóch przedstawionych konstrukcji i upatruje się w tym uprawnieniu konstrukcji *sui generis* opartej o uprawnienie prawokształtujące. Zarazem dostrzega się zasadność stosowania *per analogiam* normy art. 365 k.c. zwłaszcza w sytuacji gdy wynajmujący (wydzierżawiający) nie składa oświadczenia o zatrzymaniu ulepszeń ani żądania przywrócenia stanu poprzedniego (por. np. K. Osajda [red.] Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. C.H. Beck, 2017, komentarz do art. 676 teza 2. i tam zestawione poglądy piśmiennictwa).

Przypomnieć należy, że w myśl art. 365 §1 k.c. jeżeli dłużnik jest zobowiązany w ten sposób, że wykonanie zobowiązania może nastąpić przez spełnienie jednego z kilku świadczeń (zobowiązanie przemienne), wybór świadczenia należy do dłużnika, chyba że z czynności prawnej, z ustawy lub z okoliczności wynika, iż uprawnionym do wyboru jest wierzyciel lub osoba trzecia. Według § 2 tego przepisu wyboru dokonuje się przez złożenie oświadczenia drugiej stronie. Jeżeli uprawnionym do wyboru jest dłużnik, może on dokonać wyboru także przez spełnienie świadczenia. Z kolei według art. 365 §3 k.c. jeżeli strona uprawniona do wyboru świadczenia wyboru tego nie dokona, druga strona może jej wyznaczyć w tym celu odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu uprawnienie do dokonania wyboru przechodzi na stronę drugą.

Stosując odpowiednio te reguły do uprawnienia z art. 676 k.c. stwierdzić należy, że pozwana twierdząc, iż posiada roszczenie o zwrot wartości ulepszeń nieruchomości dzierżawionych, poza wskazanymi przez Sąd Okręgowy przesłankami z art. 455 k.c. (wezwaniami do zapłaty i upływem terminu spełnienia świadczenia), wykazać powinna też to, że powódka (jako wydzierżawiający) dokonała wyboru, o którym mowa w art. 676 k.c. i oświadczyła o zatrzymaniu ulepszeń. Jeśli powódka nie złożyła oświadczenia woli o wyborze uprawnienia, to stosując odpowiednio normę art. 365 §3 k.c. wymagać więc należy od pozwanej wykazania, że wyznaczyła powódce odpowiedni termin na jego złożenie, termin ten upłynął bezskutecznie, a pozwana nabyła i wykorzystała uprawnienie do ukształtowania sytuacji prawnej stron w kontekście art. 676 k.c. (a zatem oświadczyła, czy wydzierżawiający zachowa ulepszenia z obowiązkiem zwrotu ich wartości czy też dzierżawca będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego).

Skonkretyzowanie wyboru wydzierżawiającego z art. 676 k.c. poprzedza w swojej istocie czynności z art. 455 k.c. (a więc określenie terminu spełnienia świadczenia pieniężnego stanowiącego równowartość pozostawionych na nieruchomościach ulepszeń). Wezwanie do zapłaty należności odpowiadającej wartości ulepszeń może być dokonane dopiero po oświadczeniu wydzierżawiającego o ich zatrzymaniu (lub upływie terminu zakreślonego przez dzierżawcę do złożenia takiego oświadczenia).

W sprawie nie tylko nie wykazano okoliczności związanych z wyborem uprawnienia z art. 676 k.c. ale też nie przedstawiono twierdzeń faktycznych, które świadczyłyby o tym że przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu (także

oświadczenia ponowionego w toku postępowania apelacyjnego) doszło do ukształtowania sytuacji pozwanej dającego jej prawo do żądania zwrotu wartości ulepszeń.

Pozwana w toku postępowania w niniejszej sprawie stwierdziła jedynie, że z uwagi na charakter ulepszeń (polegających na usunięciu zadrzewienia) nie jest możliwe przywrócenie stanu poprzedniego. Dostrzec w tym kontekście należy wyrażane w nauce (i uwzględniane w orzecznictwie Sądu Najwyższego) zapatrywania dotyczące wykładni normy art. 676 k.c. zgodnie z którymi w przypadku gdy przywrócenie stanu poprzedniego jest niemożliwe, wynajmujący może jedynie zatrzymać ulepszenia za zapłatą ich wartości i domagać się odszkodowania za poniesiony ewentualny uszczerbek (ponieważ żądanie przywrócenia stanu poprzedniego byłoby zobowiązaniem ze świadczeniem niemożliwym).

Przyjmuje się też w orzecznictwie, że prawo wydzierżawiającego do żądania przywrócenia stanu poprzedniego powinno być wykluczone, jeżeli taka restytucja naruszałaby substancję rzeczy lub zmieniała jej przeznaczenie i charakter nabyty dzięki poczynionym nakładom (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2016 r. V CSK 655/15, z dnia 8 lipca 2010 r. II CSK 85/10 i z dnia 12 września 2013 r. IV CSK 44/13). W tym kontekście dostrzega się, że ewentualne oświadczenie o żądaniu przywrócenia stanu poprzedniego może być uznane za nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) i jako takie pozbawione skutków, a w konwencji dzierżawca pozostanie uprawniony do żądania zwrotu dokonanych ulepszeń.

Jak wskazano wyżej – w świetle przepisów prawa procesowego wymagać jednak należy, by dzierżawca co najmniej przytoczył okoliczności uzasadniające przesłanki gospodarcze, które w świetle wcześniejszych uwag wyłączać mogłyby prawo wyboru wydzierżawiającego a jednocześnie świadczyć o tym, że wskutek prac agrarnych doszło do ulepszenia nieruchomości uzasadniającego żądanie zwrotu wartości ulepszeń.

Wywodu takiego nie przedstawiono. Oceniając bowiem twierdzenia powódki w świetle zasad doświadczenia życiowego i realiów obrotu stwierdzić należy, że dokonane przez nią prace polegające na usunięciu zadrzewienia części dzierżawionego arealu (usunięciu tzw. samosiewów drzew) nie tworzyły stanu, który nie mógł być odwrócony. Oczywistym się wydaje, że ponowne zadrzewienie terenu (obsadzenie sadzonkami drzew) nie powinno budzić jakichkolwiek trudności technicznych. Z uwagi na różnorodność przeznaczenia gruntów rolnych i sposobu prowadzenia gospodarki rolnej (polegającej również na produkcji drewna) nie można uznać, by restytucja naruszałaby substancję nieruchomości rolnych lub zmieniała w sposób zasadniczy ich przeznaczenie czy też charakter nabyty dzięki wykonanym przez pozwaną pracom związanym z usunięciem samosiewów.

Co więcej - jak wskazano wyżej z materiału procesowego nie wynika, by wskutek tych czynności agrarnych w ogóle doszło do zmiany charakteru i przeznaczenia gospodarczego gruntów. Przeciwnie – wywodzić należy, że prace pozwanej w istocie usuwały wynikające z oddziaływania sił natury skutki wcześniejszych zaniechań w zakresie regularnych prac polowych związanych z usuwaniem niepożądanych samosiewów.

Z kolei biorąc pod uwagę treść pism pozwanej do powódki w czasie, kiedy starała się o zgodę na usunięcie drzew z dzierżawionego terenu wywodzić należy, że czynności te były wykonywane wyłącznie w interesie pozwanej (w celu dostosowania nieruchomości do zmiany jej zamierzeń w zakresie produkcji rolnej na dzierżawionych działkach). Podobnie więc jak usunięcie zadrzewienia w celu prowadzenia innej gospodarki rolnej było możliwe i opłacalne ekonomicznie dla pozwanej, tak i ponowne (wskutek procesów naturalnych lub wywołane w następstwie nasadzeń) zadrzewienie części gruntów po zakończeniu korzystania z nieruchomości zgodnie z zamysłem pozwanej, nie może być uznane za istotną zmianę substancji czy przeznaczenia nieruchomości (która przez cały czas pozostawała gruntem służącym produkcji rolnej).

Jeśli więc nie przedstawiono żadnych twierdzeń faktycznych pozwalających na uznanie, że prawo wyboru przysługujące wydzierżawiającemu z mocy art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. nie istniało, to uznać należy, że pozwana jako jedną z okoliczności uzasadniających przyjętą linię obrony powinna wykazać również to, że powódka złożyła oświadczenie „o zatrzymaniu ulepszeń” (w rozumieniu normy art. 676 k.c.) .

Skoro zaś nie przedstawiono twierdzeń faktycznych dotyczących złożenia takiego oświadczenia (czy też zaistnienia przesłanek pozwalających pozwanej na dokonanie wyboru na podstawie odpowiednio stosowanego art. 365 §3 k.c.) to ta okoliczność także powoduje, że roszczenie o zwrot wartości ulepszeń musi być uznane co najmniej za przedwczesne, co stanowi samoistną przesłankę uznania oświadczenia o potrąceniu za bezskuteczne (niezależnie od jego ponowienia w toku postępowania odwoławczego).

Z kolei odnieść się należy do argumentacji powódki podważającej stanowisko pozwanej do możliwości przyjęcia, że prace polegające na usunięciu samosiewów drzew mogły być kwalifikowane jako powodujące ulepszenie dzierzawionych gruntów. Powódka wywodzi, że prace te w istocie stanowiły element prawidłowej gospodarki na oddanym w dzierżawę gruncie.

Nie wynika zarazem z materiału procesowego, że stan powstały po usunięciu zadrzewienia w istocie powodował wzrost wartości nieruchomości (a więc doszło do jej ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c.) lub by działki zmieniły swój charakter gospodarczy.

Podkreślić zaś należy, że żądając zwrotu wartości ulepszeń na podstawie art. 676 k.c., dzierżawca obowiązany jest, zgodnie z art. 6 k.c., udowodnić, że poniósł określone nakłady które zwiększyły wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu.

Pojęcie ulepszenia w rozumieniu art. 676 k.c. jest bowiem wyjaśniane w literaturze prawniczej jako nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu, mimo że bez ich nadawania przedmiot był zdalny do użytku.

Wskazuje się przy tym, że stan ulepszenia powinien być odnoszony nie do stanu, w jakim przedmiot umowy został wydany najemcy (dzierżawcy), lecz do stanu, w jakim ma być zwrócony zgodnie z art. 675 § 1 k.c. W przypadku dzierżawy mieć więc należy na względzie obowiązki dzierżawcy, o których mowa w art. 696 i 697 k.c. .

Jako najczęstszy przykład ulepszenia podaje się połączenie dotychczas odrębnej rzeczy w ten sposób, że stanie się częścią składową przedmiotu najmu, albo w ten sposób, że przedmiot najmu stanie się częścią składową innej rzeczy.

W tym kontekście podkreśla się, że wartości ulepszeń nie można utożsamiać z wydatkami poniesionymi na ich dokonanie, lecz należy porównać wartość lub użyteczność całej rzeczy w chwili jej zwrotu z ulepszeniami i tej rzeczy bez ulepszeń (por. wyroki SN z 12.9.2013 r., IV CSK 44/13 i z 9.11.2000 r., II CKN 339/00, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 25.9.2014 r., I ACA 551/14; Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25.6.2014 r., VI ACA 738/13).

Ulepszenie więc ze swej istoty prowadzić musi do zwiększenia wartości lub użyteczności przedmiotu umowy. Żadnego znaczenia dla określenia wysokości roszczenia o zwrot wartości ulepszenia nie posiada zatem wysokość wydatków poniesionych w związku z wykonaniem prac mających ulepszać przedmiot umowy. Istotne jest dla określenia istnienia roszczenia z art. 676 k.c. jedynie wykazanie zmiany wartości przedmiotu umowy (a zatem żądający zwrotu wartości ulepszenia winien wykazać różnicę między wartością nieruchomości z ulepszeniami (w chwili wydania) a wartością tej nieruchomości w stanie hipotetycznym (a więc w jakim powinna być wydana, gdyby nie wykonano ulepszeń).

W niniejszej sprawie pozwana nie przedstawiła (ani w toku postępowania przed Sądem instancji ani też w toku postępowania odwoławczego) takich twierdzeń faktycznych, z których wynikałoby, że wartość objętych dzierżawą gruntów w wyniku usunięcia samosiejek z części ich powierzchni, w chwili wydania była inna (wyższa) niż byłaby, gdyby prac tych nie dokonano. Skoro zaś procesowy ciężar przytoczeń spoczywał w tym zakresie na pozwanej, to brak twierdzeń faktycznych powoduje, że nie sposób uznać, by roszczenie przedstawione do potrącenia mogło być uznane za uzasadnione

Analogiczne uwagi dotyczą kwestii określenia przez pozwaną wartości roszczenia przedstawionego do potrącenia. Pozwana w toku postępowania przed Sądem I instancji (a także w postępowaniu przed Sądem odwoławczym) uzasadniała roszczenie co do wysokości, poprzez wskazanie oszacowanej przez siebie wartości wykonanych

prac polegających na usunięciu zadrzewienia oraz wykonaniu prac polowych w postaci dwukrotnej orki części dzierżawionych nieruchomości na których wykonano prace polegające na usunięciu samosiejek.

Pozwana prezentując podstawę faktyczną swojego roszczenia nie przedstawiła natomiast żadnych twierdzeń, z których wynikałoby, że wskutek tych prac doszło do zmian wartości nieruchomości jako całości. W szczególności nie wynika z materiału procesowego w jaki sposób usunięcie części składowych nieruchomości (jakimi są drzewa) miało wpływać na wzrost jej wartości w momencie zwrotu.

Jak wskazano wyżej, wysokość nakładów poniesionych na ulepszenie przedmiotu dzierżawy jest pozbawiona znaczenia dla oceny wysokości roszczenia z art. 676 k.c. Wyliczenia pozwanej i odwoływanie się do wydatków, jakie musiałaby ponieść w celu usunięcia zadrzewienia gdyby zlecała te prace podmiotowi zewnętrznemu nie posiadają znaczenia dla uzasadnienia wysokości roszczenia zgłoszonego do potrącenia jako opartego o normę art. 676 k.c. Istotne jest jedynie to, że wskutek nakładów dzierżawcy (przekraczających obowiązki wynikające z art. 696 i 697 k.c.) doszło do takiej modyfikacji rzeczy dzierżawionej która podnosiła jej wartość w momencie zwrotu tej rzeczy wydzierżawiającemu.

Zatem stwierdzić należy, że pozwana nie przedstawiła w procesie także w tym zakresie twierdzeń faktycznych pozwalających na przyjęcie jej tezy o wysokości dochodzonego roszczenia.

Dodać należy, że bez znaczenia dla oceny prawa pozwanej do żądania zwrotu wartości ulepszeń pozostaje fakt wyrażenia przez powódkę zgody na usunięcie samosiewów. Nie budzi wątpliwości w nauce prawa i orzecznictwie, że wyrażenie zgody na dokonanie ulepszeń przed zwrotem przedmiotu dzierżawy wyłączać może jedynie ewentualne roszczenia odszkodowawcze wydzierżawiającego wobec dzierżawcy związane z przekraczającą prawa dzierżawcy zmianą przedmiotu umowy. Nawet jeśli wydzierżawiający wyrażał zgodę na dokonanie określonych zmian w przedmiocie dzierżawy wykonanie prawa wyboru następuje więc już po zwrocie rzeczy wydzierżawiającemu. Wydzierżawiający musi mieć bowiem możliwość oceny stanu rzeczy po zakończeniu umowy dzierżawy i oceny przydatności dokonanych zmian.

Bez znaczenia więc dla powstania roszczenia o zwrot wartości ulepszeń przedstawionego do potrącenia w niniejszej sprawie pozostaje kwestia wyrażenia przez powódkę zgody na usunięcie samosiewów przed przystąpieniem do tych prac. Dostrzec należy, że w piśmie tym zwolniono pozwaną z obowiązku zapłaty za uzyskany w ten sposób surowiec odwołując się do celowości prac dla prawidłowej gospodarki gruntami i niewielką wartość pozyskanego w ich wyniku drewna, co świadczy o tym, że na ówczesnym etapie strony nie traktowały prac jako ulepszeń lecz jedynie jako mające służyć utrzymaniu nieruchomości w stanie zgodnym z jej przeznaczeniem.

Wreszcie dostrzec należy, że pozwana nie wykazała w żaden sposób treści stosunków prawnych z których wywodziła swoje pretensje. Poza powołaniem się na fakt zawarcia trzech umów dzierżawy z 16 września 2010 roku dotyczących nieruchomości, z których usuwała samosiewy, nie skonkretyzowała treści tych umów ani też nie przedstawiła żadnych danych pozwalających na określenie stanu i przeznaczenia gruntów w chwili ich przejęcia od powódki czy też przyczyn, dla których przejmowała grunty częściowo porośnięte samosiewami, odłogowane w okresie poprzedzającym zawarcie umów.

Pozwana pomija to, że norma art. 676 k.c. jest normą o charakterze dyspozytywnym. Zatem strony w umowie mogą odrębnie uregulować sposób repartycji kosztów ulepszeń czy też w ogóle wyłączać prawo dzierżawcy do żądania takiego zwrotu. W umowie, z której powódka wywodziła swoje pretensje takie zastrzeżenia uczyniono (§8 - k. 10). Pozwana wywodząc, że w wyniku wykonywania innych umów dzierżawy przysługują jej roszczenia o zwrot wartości ulepszeń winna więc zgodnie z art. 6 k.c. przywołać i udowodnić treść stosunków prawnych, z których swoje racje wywodzi. Brak inicjatywy w tym zakresie również nie pozwala na uznanie za udowodniony fakt istnienia wierzytelności przedstawionej do potrącenia z należnością dochodzoną pozwem.

Reasumując - pozwana twierdząc, że doszło do umorzenia dochodzonej pozwem wierzytelności w następstwie dokonanego przez nią potrącenia powinna była wykazać zarówno treść stosunku obligacyjnego, o który opiera

swoje prawo, a także to, że poprzez prace polowe w istocie ulepszyła grunty będące przedmiotem dzierżawy (nieruchomości dzierżawione w chwili zwrotu posiadały większą wartość niż ta, jaką powinny mieć w tym momencie gdyby pozwana ograniczyła się jedynie do prawidłowego gospodarowania gruntami zgodnie z ich przeznaczeniem). Nadto pozwana powinna była przytoczyć okoliczności z których wynikałoby, że doszło do wyboru uprawnienia do zachowania ulepszeń, względnie wykazać, że powódka uprawnienia takiego nie posiada. Po wykazaniu tych przesłanek udowodnić powinna pozwana wymagalność roszczenia o zwrot wartości ulepszeń w momencie składania oświadczenia o potrąceniu i wartość ulepszeń zgodnie z powołanym wyżej rozumieniem. Żadna z tych okoliczności nie została udowodniona zaś co do opisanych wyżej kwestii zabrakło też powołania się w procesie na fakty mogące uzasadniać stanowisko pozwanej.

Z tych przyczyn (z rozszerzonym uzasadnieniem) stanowisko Sądu Okręgowego uznające, że nie doszło do umorzenia objętej pozwem wierzytelności uznać należy za prawidłowe.

Odnosząc się szczegółowo do zarzutów apelacji stwierdzić należy w pierwszej kolejności że nie został precyzyjnie sformułowany stawiany przez skarżącą jako podstawowy zarzut „sprzeczności z materiałem procesowym istotnych ustaleń z materiałem dowodowym” przez „przyjęcie, że pozwana nie złożyła skutecznie oświadczenia o potrąceniu”. Skarżąca nie wyjaśnia w istocie bowiem, jakie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego kwestionuje. Nie przytacza też istotnych faktów, które choć miałyby wynikać z materiału procesowego, to jednak nie zostały przez Sąd ustalone.

Skarżąca pomija zarazem to, że dokonana przez Sąd I instancji ocena jej stanowiska procesowego wynikała z wykładni normy art. 498 k.c. w zw. z art. 455 k.c. i przyjęcia za nieudowodniony faktu wymagalności roszczenia przedstawionego przez pozwaną do potrącenia w oświadczeniu z 12 kwietnia 2016 roku. Wykładnia ta została poparta argumentami odwołującymi się do dotychczasowego orzecznictwa. Wyżej wyjaśniono przyczyny, dla których Sąd odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie. Skarżąca zaś podnosząc omawiany zarzut i kwestionując poprawność oceny jej stanowiska nie wskazała, by wykładnia normy art. 498 k.c. w zw. z art. 455 k.c. wynikała z zastosowania tych przepisów do błędnie ustalonego stanu faktycznego. W szczególności skarżąca nie twierdziła w apelacji, by przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu z kwietnia 2016 roku wezwała powódkę do zapłaty należności przedstawionej następnie do potrącenia.

Nie było natomiast kwestią wątpliwości Sądu I instancji skonkretyzowanie co do wysokości i tytułu (podstawy faktycznej i prawnej) wierzytelności przedstawionej do potrącenia, co z kolei podnosiła apelująca, motywując omawiany zarzut apelacyjny. Skoro tak, to zarzut ten musi być uznany za pozbawiony podstaw w świetle treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku.

W dalszym toku swoich wywodów skarżąca kwestionuje poprawność pominięcia części jej wniosków dowodowych konstatując, że decyzja ta była wynikiem błędnego nieuwzględnienia zarzutu potrącenia.

Odnosząc się do tej części stanowiska apelującej w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe na rozprawie wydając stosowne postanowienie w obecności pełnomocnika procesowego pozwanej. Skarżąca (jej pełnomocnik) po wydaniu tego postanowienia nie zwróciła Sądowi uwagi na uchybienie przepisom postępowania. Zgodnie z art. 162 k.p.c. zdanie drugie k.p.c. stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozważę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. W apelacji nie wskazano, by pozwana mimo zaniechania zwrócenia uwagi na zarzucane obecnie uchybienie, zachowała prawo do kwestionowania poprawności postanowienia dowodowego Sadu Okręgowego. W rezultacie wobec utraty przez skarżącą prawa powoływania się na ewentualne uchybienia w momencie wydania postanowienia oddalającego wnioski dowodowe, uznać należy i tą część zarzutów apelacyjnych za bezzasadną.

Niezależnie od tego stwierdzić jednak należy, że pozwana nie wykazała w apelacji, by pominięcie wniosków dowodowych mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia. Sąd zatem wydając postanowienie dowodowe, ma obowiązek dokonania selekcji wniosków

dowodowych również w płaszczyźnie istotności dla rozstrzygnięcia faktów, które w intencji wnioskującej strony mają być udowodnione. Wnioski dowodowe zmierzające do wykazania faktów nieistotnych uznane powinny być za zbędne dla rozstrzygnięcia sporu i jako takie pominięte.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy pominął jedynie wniosek o dopuszczenie dowodu ze złożonego na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku dokumentu określonego w tytule jako inwentaryzacja przyrodnicza (k. 74 akt) oraz (zgłoszony jako ewentualny) wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność „wartości nakładów”. Pozostałe wnioski dowodowe z dokumentów zostały uwzględnione.

Skarżąca nie wskazuje, jaki wpływ na rozstrzygnięcie mogło mieć pominięcie dowodu z inwentaryzacji przyrodniczej. Wskazać należy, że dokument ten dotyczył opisu stanu działek (...) w roku 2010 (przed dokonaniem prac mających stanowić według pozwanej ulepszenie tych działek). Jako taki dokument ten pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia skoro zaniechano wykazania stanu tych nieruchomości w momencie ich zwrotu właścicielowi oraz ich stanu w momencie zawierania umowy dzierżawy.

Co do zgłoszonego na rozprawie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego stwierdzić należy, że wniosek ten zgłoszony na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku nie zawierał uzasadnienia i przytoczenia szczegółowej tezy dowodowej (ani nawet wskazania specjalności biegłego), a był motywowany jedynie poprzez odwołanie się do stanowiska procesowego, które miało być zgłoszone w innych sprawach toczonych między tymi samymi stronami, dotyczących innych nieruchomości (w których pozwana podnosiła analogiczne zarzuty, jak w sprawie niniejszej).

Jednocześnie na tej samej rozprawie pełnomocnik skarżącej podtrzymał swoje stanowisko co do sposobu ustalenia wartości ulepszeń poprzez wyliczenie wartości prac wykonanych przez pozwaną z odesłaniem do cenników przedsiębiorstwa zajmującego się profesjonalnie karczowaniem. Zatem należy przypuszczać, że w intencji pozwanej biegły miałby szacować wartość tych prac.

Zarazem (jak wskazano wyżej) nie przedstawiono żadnych dowodów, z których wynikałby dokładnie stan nieruchomości w momencie ich zwrotu powódce (co rzutuje na wartość tychże nieruchomości) ani też dokładny stan nieruchomości przed wykonaniem prac (a zwłaszcza stan nieruchomości w chwili oddawania ich w dzierżawę).

Brak jest więc w materiale procesowym przedstawionym w niniejszej sprawie zasadniczych danych pozwalających na ustalenie zakresu zmian w sposobie zagospodarowania gruntów dokonanych przez pozwaną (co było istotne zwłaszcza wobec podnoszonych na rozprawie w dniu 19 maja 2016 roku argumentów powódki co do tego, że prace wykonane przez pozwaną w istocie były pracami objętymi zakresem prawidłowej gospodarki w myśl art. 696 k.c. czy też obciążających dzierżawcę nakładów z art. 697 k.c.).

Co więcej - w niniejszej sprawie nie przedłożono (jak wskazano wyżej) również dowodu pozwalającego na ustalenie treści stosunku prawnego, z którego pozwana wyprowadzała roszczenie przedstawione do potrącenia. W szczególności nie ma żadnych podstaw do ustalenia, czy w sprawie znajdują zastosowanie reguły ustawowe czy też strony dokonały umownej modyfikacji obowiązku zwrotu ulepszeń.

Oceniając w tym kontekście wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego stwierdzić należy wstępnie, że wobec odrębności formalnej niniejszej sprawy i innych spraw, w których wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii miał być pierwotnie zgłaszany, strona pozwana miała w niniejszej sprawie opisane wyżej obowiązki w zakresie formułowania przytoczeń faktycznych i powoływania dowodów niezależnie od czynności procesowych dokonanych w innych sprawach. Nie mogło być uznane za wywołujące skutki procesowe powołanie się na własne czynności procesowe w innych sprawach (których to spraw nota bene - jak słusznie wskazał na rozprawie Sąd Okręgowy - pełnomocnik powódki nawet nie zindywidualizował przez podanie choćby sygnatur ich akt).

W tym kontekście stwierdzić należy, że opinia biegłego zgodnie z art. 278 k.p.c. służy stworzeniu sądowi możliwość prawidłowej oceny materiału procesowego w wypadkach, kiedy ocena ta wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu tego przepisu (a więc wiedzy wykraczającej poza objętą zakresem wiedzy ogólnej – powszechnej).

Zadaniem biegłego zasadniczo nie jest więc poszukiwanie dowodów i czy też zwłaszcza okoliczności mających uzasadniać argumentację stron lecz jedynie dokonanie oceny przedstawionego materiału z perspektywy posiadanej wiedzy i przedstawienie Sądowi danych (wniosków) umożliwiających poczynienie właściwych ustaleń faktycznych i właściwą ocenę prawną znaczenia zdarzeń, z których strony wywodzą swoje racje. Biegły jest zobowiązany do zachowania bezstronności (art. 281 k.p.c.) i występując procesie nie posiada zwłaszcza kompetencji prawnych, by poszukiwać i przedstawiać argumenty i dowody niezbędne dla poparcia stanowiska którejkolwiek ze stron procesu.

Skoro zaś w niniejszej sprawie strona pozwana zaniechała przedstawiania przytoczeń faktycznych obejmujących okoliczności istotne w perspektywie normy art. 676 k.c. jak i wykazania stanu nieruchomości w chwili przejęcia i zwrotu wydzierżawiającemu, to brak było materiału procesowego, który mógłby stanowić podstawę dla dokonania przez właściwego biegłego wyceny wartości ulepszeń w momencie zwrotu nieruchomości.

Stąd też pominięcie tego dowodu także nie może być uznane za naruszające przepisy prawa procesowego.

Z tych przyczyn niezależnie od faktu niewykazania przez skarżącą zachowania prawa do kwestionowania poprawności postanowienia dowodowego zgodnie z art. 162 k.p.c., zarzuty dotyczące pominięcia wniosków dowodowych uznać należy za bezzasadne.

Nie zmienia tej oceny powołanie się nowe fakty w postępowaniu apelacyjnym. Nie negując prawa pozwanej do powołania się na istotne dla rozstrzygnięcia sporu zdarzenie wywołujące skutki materialnoprawne zaistniałe już po wydaniu orzeczenia przez Sąd I instancji w kontekście wyżej przedstawionej oceny ustalić należy w pierwszej kolejności zakres zdarzeń (faktów) będących „nowymi” w postępowaniu odwoławczym i nie objętych ograniczeniami określonymi normą art. 381 k.p.c. w zakresie prawa powoływania nowych przytoczeń faktycznych dowodów.

Nie budzi obecnie w orzecznictwie wątpliwości możliwość powołania się w postępowaniu apelacyjnym na zdarzenia materialnoprawne o charakterze niweczącym powództwo, które zaistniały po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji. Do zdarzeń takich zaliczyć należy fakt potrącenia wierzytelności stwierdzonej w nieprawomocnym wyroku z wierzytelnością wzajemną pozwanego jeśli oświadczenie o potrąceniu (wywołujące skutki materialnoprawne) złożone zostanie po wydaniu wyroku. Przyjmuje się, że dopiero skorzystanie z tego prawa przez pozwanego powoduje, że powstaje obowiązek procesowy pozwanego przedstawienia sądowi, że złożył przedmiotowe oświadczenie woli, jak i przedstawienie faktów wskazujących, iż potrącenia nastąpiło (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 sierpnia 2016 r. II CZ 83/16).

W niniejszej sprawie jednak specyfika stanowiska pozwanej sprowadza się do tego, że na etapie postępowania apelacyjnego jedynie ponawia wcześniej złożone oświadczenie o potrąceniu, poprzedzając je wezwaniem do zapłaty stosownie do wykładni prezentowanej w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Okręgowego (o czym świadczy choćby określenie obecnych czynności jako dokonywanych jedynie „z ostrożności”).

Fakty „nowe” (zaistniałe po wydaniu wyroku przez Sąd Okręgowy) dotyczą więc wyłącznie wezwania do zapłaty i ponowienia oświadczenia o potrąceniu (a więc tych kwestii które Sąd Okręgowy uwypuklił uzasadniając brak podstaw do uwzględnienia stanowiska pozwanej). W pozostałym zakresie dla uzasadnienia stanowiska o umorzeniu wierzytelności objętej pozwem (a więc co do okoliczności mających uzasadniać istnienie i wysokość przedstawionej do potrącenia wierzytelności) skarżąca odwołuje się wyłącznie do faktów przedstawionych już w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Skarżąca nie przedstawiła więc także w toku postępowania apelacyjnego żadnych nowych faktów pozwalających na odmienną ocenę skuteczności ponowionego oświadczenia o potrąceniu, a dotyczących istnienia i wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia w ponowionym oświadczeniu. O tym, że w sposób jednoznaczny pozwana poprzestaje na odwołaniu się do wcześniejszej argumentacji świadczy zarówno treść pisma zawierającego wezwanie do zapłaty jak i ponowione w dniu 3 stycznia 2017 oświadczenie o potrąceniu. Wprost wskazuje się bowiem na wyliczenia i argumentację przedstawioną dotychczas w postępowaniach sądowych między stronami.

Zatem istnienia prawa do żądania zwrotu wartości ulepszeń upatruje dokładnie w tych samych okolicznościach, które przedstawiała w toku postępowania przed Sądem Okręgowym. Wysokość roszczenia o zwrot ulepszeń relatywizuje więc do szacowanej przez siebie wartości własnych prac. Nie przytoczono także w toku postępowania odwoławczego żadnych twierdzeń faktycznych, z których wynikałoby, że doszło w wyniku tych prac do zmiany wartości nieruchomości. Co więcej – nadal brak jest jakichkolwiek danych dotyczących stanu nieruchomości (np. jeśli chodzi o zadrzewienie) w momencie zawarcia umowy dzierżawy i w chwili jej zwrotu, jak i treści umów dzierżawy (choćby w zakresie regulacji prawa do żądania zwrotu ulepszeń).

W rezultacie - mimo ponowienia przez pozwaną oświadczenia o potrąceniu w toku postępowania apelacyjnego, Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw, by uznać ponowiony zarzut umorzenia objętej wyrokiem Sądu I instancji wierzytelności za udowodniony.

Za bezzasadny uznać należało też ponowiony w piśmie procesowym złożonym na rozprawie apelacyjnej wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Wprawdzie pozwana sprecyzowała już obecnie tezę dowodową to jednak pozostają aktualne te wywody, które wskazują na to, że w istocie brak jest materiału procesowego, który mógłby podlegać ocenie biegłego zgodnie z art. 278 k.p.c. (innymi słowy - dla prawidłowej oceny przedłożonego przez strony w niniejszej sprawie pod osąd Sądu materiału procesowego – rozumianego jako suma twierdzeń faktycznych i dowodów - nie są wymagane wiadomości specjalne w rozumieniu normy art. 278 k.p.c.).

Niezależnie od tego dostrzec należy, że skarżąca w żaden sposób nie uzasadnia istnienia prawa do składania tego wniosku dopiero na etapie postępowania apelacyjnego. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominać nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Skarżąca, wnioskując o dopuszczenie dowodu z opinii, w istocie stara się wykazać okoliczności, które powinny być powoływane przed Sądem I instancji, skoro już wówczas do potrącenia przedstawiła tą samą wierzytelność, którą objęła kolejnym oświadczeniem złożonym w toku postępowania odwoławczego, twierząc obecnie jedynie, że wierzytelność ta uzyskała już walor wymagalności. Skoro zaś z faktu skutecznego potrącenia wierzytelności powódka czyniła zarzut niweczący już przed wydaniem wyroku, to dowody dotyczące istnienia i wysokości tej wierzytelności mogły i powinny być powołane już przed Sądem Okręgowym. Ponowienie oświadczenia o potrąceniu tej samej wierzytelności nie może stanowić wystarczającego (samoistnego) uzasadnienia dla twierdzenia, że potrzeba ich powołania pojawiła się dopiero na etapie postępowania odwoławczego.

Za całkowicie bezzasadny Sąd odwoławczy uznał zawarty w tym samym piśmie procesowym wniosek o wyznaczenie dalszego, czternastodniowego terminu dla sporządzenia pisma przygotowawczego, w którym strona „wyczerpująco wskaże dowody mające wykazać jej roszczenia przedstawione do potrącenia”. Składając tego rodzaju oświadczenie w piśmie złożonym do akt na rozprawie odwoławczej pomija skarżąca, że zgodnie z art. 217 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. strona ma prawo składać wnioski dowodowe do chwili zamknięcia rozprawy. Zatem pozwana powinna była przygotować i przedstawić swoje stanowisko procesowe w sposób wyczerpujący przed zamknięciem rozprawy odwoławczej.

W szczególności skorzystania z prawa do zgłaszania dowodów przed zamknięciem rozprawy nie mogła storna uzależniać od decyzji Sądu odwoławczego co do wydania wyroku kasatoryjnego lub kontynuowania postępowania dowodowego, skoro rozprawa stanowi forum dla formułowania ostatecznych stanowisk procesowych stron a jej odroczenie może nastąpić jedynie z ważnej przyczyny (art. 156 k.p.c.). Zatem wniosek pozwanej musiał być uznany za bezzasadny.

Z przedstawionych przyczyn stosując normę art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując normę art. 98 k.p.c. Biorąc pod uwagę wartość przedmiotu zaskarżenia i wynik postępowania uznać należało że powódka wygrała proces w II instancji w całości i ma prawo żądać zwrotu całości poniesionych kosztów.

Na koszty powódki składa wynagrodzenie pełnomocnika (10.800 zł).

Wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone zostało jako 75% stawki minimalnej stosownie do treści §2 pkt. 7 w zw. z §10 ust 1 pkt. 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 roku, poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji

Danuta Jezierska Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski