



Sygn. akt II CSK 729/13

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Syndyka Masy Upadłości A.J.P. "M." spółki jawnej w
upadłości likwidacyjnej w G.

przeciwko Powiatowi G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 30 października 2014 r.,

skarg kasacyjnych obu stron

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 5 czerwca 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez powoda - Syndyka Masy Upadłości A.J.P. „M.” - wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony przez powoda wyrok Sądu Okręgowego z dnia 31 lipca 2012 r. w ten sposób, że zasądził od pozwanego Powiatu G. na rzecz powoda kwotę 153.092 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2009 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie, oddalił apelację w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania. W sprawie tej ustalono co następuje:

W dniu 28 lutego 1992 r. spółka cywilna G. zawarła z Zarządem Dróg w G. umowę dzierżawy części działki numer 164 położonej w tym mieście na terenie ODP Z. Spółka miała na wydzierżawionej działce prowadzić działalność produkcyjną - przeładunkową stację paliw płynnych. Umowę zawarto na czas określony - do 1 marca 1995 r. z możliwością jej przedłużenia. Strony postanowiły, że wszelkie adaptacje działki (wynajętego placu) muszą być uzgodnione z wydzierżawiającym, a po zakończeniu umowy dzierżawca przywróci działkę do poprzedniego stanu. Na tej nieruchomości posadowione zostały zbiorniki do przechowywania paliw płynnych. We wrześniu 1993 r. w miejsce dotychczasowego dzierżawcy wstąpiła A.J.P. „M.” spółka cywilna. Od 1 stycznia 1995 r. przedmiot dzierżawy został powiększony o dalszą część działki nr 164, a wydzierżawiający wyraził zgodę na kolejne prace adaptacyjne: utwardzenie terenu, ustawienie obiektu biurowo – socjalnego z płyt PW - 8 (budynku tymczasowego), osadzenie dodatkowych dwóch zbiorników na paliwo i założenie dodatkowych ośmiu zbiorników naziemnych, z zastrzeżeniem, że wszystkie te adaptacje należy traktować tymczasowo, z możliwością natychmiastowego przywrócenia stanu pierwotnego nieruchomości zgodnie z umową dzierżawy z dnia 28 lutego 1992 r.

W dniu 5 stycznia 1999 r. GDDP Biuro w Z. zawarła z A.J.P. „M.” na okres od 1 stycznia do 31 grudnia 1999 r., z możliwością przedłużenia, umowę dzierżawy części działki numer 164 w celu prowadzenia na niej przeładunku paliw płynnych. Następnie strony ustaliły, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres od dnia 1 stycznia 2000 r. do dnia przekazania nieruchomości Powiatowi G.

Decyzją właściwego organu (Prezydenta Miasta G.) z dnia 24 listopada 2000 r. wygaszony został trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, Oddział P. Decyzją z dnia 8 lutego 2001 r. Wojewoda [...] stwierdził nabycie przez Powiat G. z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. nieodpłatnie prawa własności nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa oznaczonej jako działka numer 164/2. Jako podstawę prawną tej decyzji wskazano art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872)).

Już po nabyciu prawa własności wspomnianej działki przez Powiat G., w dniu 6 lipca 2001 r. powiat wydzierżawił ją A.J.P. „M”. Umowa została zawarta na okres 2 lat, po jej zakończeniu dzierżawca miał zwrócić wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym - poza normalnym zużyciem wynikającym z prawidłowej eksploatacji. W załączniku do umowy wskazano rodzaj budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na dzierżawionej nieruchomości: pawilon drewniany, pawilon typu Witnica, rurociąg z bocznicy, magazyn oleju napędowego, magazyn etyliny, osadnik ścieków - separator, wiata stalowa, podłoże betonowe, ogrodzenie metalowe, słupy betonowe.

Od lipca 2003 do września 2006 r Spółka A.J.P. „M.” bezumownie korzystała z działki, a następnie ugodą sądową strony ustaliły wynagrodzenia za ten okres na 142.740 zł. Dnia 2 października 2006 r. strony zawarły na okres dwóch lat tj. do 30 września 2008 r. kolejną umowę dzierżawy określając ponownie, że jej przedmiotem jest działka gruntu wraz z budynkami i urządzeniami zlokalizowanymi na niej. Po zakończeniu dzierżawy powódka miała zwrócić pozwanemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym - poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji. Aneksem z dnia 30 września 2008 r. przedłużono czas trwania umowy do dnia 24 listopada 2008 r. Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian.

Pismem z dnia 28 listopada 2008 r. Spółka zwróciła się do Powiatu o zapłatę kwoty 1 574 000 zł z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na dzierżawionej działce; Powiat G. roszczeń tych nie uznał. W tej sytuacji Spółka A.J.P. „M.” wystąpiła z

pozwem domagając się zasądzenia od pozwanego Powiatu kwoty 1.574.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 sierpnia 2009 r.

Dnia 23 czerwca 2009 r. przedmiotową nieruchomość za cenę wywołania 1.220.000 zł nabyła Spółka z o.o. D. Wartość rynkowa nieruchomości na potrzeby przetargu - wyceniona była na kwotę 1.928.000 zł. Dnia 13 sierpnia 2009 r. doszło do sporządzenia protokołu przejęcia nieruchomości od powódki, która to następnie w dniu 1 października 2009 r. zawarła z nowym właścicielem umowę dzierżawy na czas nieokreślony. Pismem z dnia 5 sierpnia 2010 r. umowa ta została rozwiązana za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia. Nowy właściciel na działce prowadzi punkt zbierania odpadów do punktu skupu surowców wtórnych.

Wyrokiem z dnia 31 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy powództwo oddalił. W związku z ogłoszeniem postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 29 grudnia 2012 r. upadłości likwidacyjnej wspomnianej spółki w jej miejsce do procesu wstąpił syndyk masy upadłości spółki A.J.P. „M. spółka jawna.

Uwzględniając w części apelację powoda Sąd II instancji stwierdził, że jako dzierżawcy co do zasady przysługiwało spółce jawnej w stosunku do Powiatu G. roszczenie o zwrot wartości ulepszeń. Pozwany Powiat uzyskał prawo do nieruchomości w związku z decyzją z dnia 24 listopada 2000 r. wygaszającej trwały zarząd do nieruchomości oznaczonej jako działka 164/1 i decyzją z dnia 8 lutego 2001 r. Wojewody stwierdzającą nabycie przez Powiat z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. nieodpłatnie prawa własności tej nieruchomości. Pozwany stał się następcą prawnym poprzedniego wydzierżawiającego, gdyż wcześniejsza umowa dzierżawy łącząca powódkę z jednostką organizacyjną, której przysługiwał trwały zarząd, nie została wypowiedziana po wygaśnięciu trwałego zarządu. Roszczenie powódki do pozwanego o zwrot wartości ulepszeń stało się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu (art. 676 w zw. z art. 694 k.c.) - co formalnie nastąpiło w sierpniu 2009 r. (a w praktyce w październiku 2010 r.).

Sąd Apelacyjny przyjął, że w sprawie dla ustalenia wartości nakładów ulepszających poczynionych przez powódkę na przedmiot dzierżawy nie może być przydatna opinia sporządzona przez biegłego J. A. ani wycena tej nieruchomości przez rzeczoznawcę S. K. z uwagi na zastosowaną w tych opiniach metodologię.

Metoda dochodowa, którą zastosowali powołani rzeczoznawcy dla ustalenia wartości nieruchomości, nie może być przydatne dla określenia wartości nakładów ulepszających. Jej podstawą jest wartość rynkową nieruchomości jako całości, uwzględniająca zarówno wartość gruntu, jak i zabudowań i urządzeń istniejących na nim. Dla takiej wyceny znaczenie miały nie tylko wartość nakładów ale szereg innych czynników takich jak: położenie gruntu, jego otoczenie, infrastruktura techniczna, drogi dojazdowe, warunki geotechniczne, przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego i wreszcie stan zagospodarowania. W konkluzji Sąd Apelacyjny stwierdził, że metoda dochodowa wyceny nieruchomości nie może być adekwatna do ustalenia wartości ewentualnych ulepszeń istniejących na nieruchomości. Ich wartość należy ocenić według odrębnych zasad, jak uczynił to biegły G. K. Określenie wartości nakładów musi bowiem uwzględnić okres, w którym zostały dokonane, materiały z których je wykonano i stopień zużycia technicznego.

Ostatecznie biegły sądowy G. K. oszacował wartość nakładów poniesionych na nieruchomość pozwanego przez powódkę na kwotę 153.092 zł. Sąd Apelacyjny ocenił opinię biegłego G. K., jako merytoryczną, pełną, odpowiadającą na pytania Sądu, jak i udzielającą odpowiedzi na zapytania strony powodowej. Strona powodowa nie zaoferowała innego materiału dowodowego dla wykazania wartości poniesionych nakładów.

W skardze kasacyjnej powód zarzucił naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 676 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że określenie wartości nakładów ulepszających musi uwzględniać okres, w którym zostały dokonane, materiały, z których je wykonano i stopień zużycia technicznego; 2) art. 149 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami w związku z § 35 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, przez wykluczenie podejścia dochodowego dla ustalenia wartości nakładów ulepszających.

Natomiast pozwany zarzucił naruszenie prawa materialnego :1) art. 46 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, 2) art. 60 ust. 1 i 3 oraz art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 października 1998 r., Przepisy

wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Uzasadnione są zarzuty naruszenia prawa materialnego zawarte w skardze kasacyjnej pozwanego. Decydujące znaczenie dla uwzględnienia roszczeń powódki ma ustalenie, czy pozwany Powiat wstąpił w stosunek dzierżawy jaki łączył powódkę z jednostką organizacyjną, która miała prawo trwałego zarządu do nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy po wygaszeniu trwałego zarządu. Wbrew temu co ustalił Sąd Apelacyjny brak podstaw prawnych dla uznania, że pozwany jest następcą prawnym poprzedniego wydzierżawiającego tj. Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, któremu przysługiwał trwały zarząd do nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy.

Zgodnie z art. 46 ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz.U.2014.518 ze zm., dalej powoływana jako u.g.n.) wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem między innymi umów dzierżawy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość w stosunku do której wygasł trwały zarząd była wydzierżawiona. Jest bezsporne w rozpoznawanej sprawie, że decyzją uprawnionego organu Prezydenta Miasta G. z dnia 24 listopada 2000 r. wygaszony został trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, które było wydzierżawiającym. Oznacza to, że po upływie trzech miesięcy wygasł stosunek zobowiązaniowy dzierżawy, łączący jednostkę której przysługiwał trwały zarząd z powodową spółką. To, że ustawodawca ustalając okres, po którym w związku z wygaśnięciem trwałego zarządu, wygasa stosunek dzierżawy obciążający nieruchomość oddaną w trwały zarząd, oznaczył go jako okres wypowiedzenia nie jest równoznaczne z tym, że do wygaśnięcia tego stosunku potrzebne jest złożenie wypowiedzenia. Po pierwsze, nie wiadomo kto takie wypowiedzenia powinien złożyć. Po drugie, gdyby intencją ustawodawcy było, aby stosunek zobowiązaniowy dzierżawy ustawał dopiero po wypowiedzeniu dzierżawy, to przepis art. 46 ust. 3 u.g.n. musiałby mieć inną treść. Z przepisu tego wynika, że wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy dzierżawy z zachowaniem

trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Zamiast więc oświadczenia woli o wypowiedzeniu, co jest standardem gdy chodzi o regulację umowy dzierżawy w kodeksie cywilnym, w art. 46 ust. 3 u.g.n. przewidziano, że skutek wypowiedzenia jest związany z decyzją wygaszającą trwały zarząd. Wynika to jednoznacznie ze sformułowania ustawy „wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia”. Gdyby skutek wygaśnięcia wspomnianych umów następował dopiero po złożeniu wypowiedzenia, to wspomniany przepis musiałby to przewidywać. Przykładowo jego treść powinna brzmieć „Po wygaśnięciu trwałego zarządu osoba, której przysługuje prawo do gruntu, może wypowiedzieć umowy najmu, dzierżawy lub użyczenia zawarte z jednostką, której przysługiwał do tego gruntu trwały zarząd z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia”. To, że wygaśnięcie umów, o których mowa w art. 46 ust. 3 u.g.n. następuje po upływie trzech miesięcy od chwili wygaszenia trwałego zarządu jest też jednolicie uznawane zarówno w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego jak i Sądu Najwyższego (vide wyrok NSA z dnia 24 sierpnia 2010 r., I OSK 1405/5 oraz wyrok SN z dnia 20 kwietnia 2012 r., III CSK 228/11).

Jeżeli umowa dzierżawy zawarta z jednostką, której przysługiwało prawo trwałego zarządu wygasła trzy miesiące po wydaniu decyzji o wygaszeniu trwałego zarządu a powódka dochodzi zwrotu nakładów jakie poczyniła na dzierżawionej nieruchomości przed zawarciem umowy z pozwanym Powiatem, w latach 1992 – 1998, to brak podstaw do uznania jej roszczeń z tego tytułu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego za ugruntowane można uznać stanowisko, że roszczenia z tytułu ulepszeń przedmiotu dzierżawy dotyczą tylko ulepszeń dokonanych w trakcie trwania takiej umowy. Dlatego do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy dzierżawy z pozwanym Powiatem art. 676 k.c. nie stosuje się. (vide wyrok SN z dnia 12 listopada 1997 r., I CKN 318/97, wyrok SN z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 211/97).

Mając na uwadze powyższe uzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 60 ust. 1 i 3 oraz art. 80 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.). Jeżeli bowiem brak podstaw dla roszczeń powodowej spółki z tytułu

ulepszeń przedmiotu dzierżawy wobec pozwanego Powiatu to bezprzedmiotowe są rozważania czy odpowiedzialność ponosi pozwany Powiat, czy Skarb Państwa.

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty zawarte w skardze kasacyjnej powódki. O naruszeniu przepisów regulujących sposób określania wartości nakładów poczynionych przez powódkę można byłoby mówić dopiero wtedy, gdyby w ogóle roszczenia z tytułu zwrotu nakładów na przedmiot dzierżawy przez powódkę przysługiwały jej wobec pozwanego. Skoro brak podstaw do uznania, że pozwany odpowiada z tego tytułu wobec powódki to podniesione przez nią zarzuty są irrelewantne dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c., orzekł jak w sentencji wyroku.