

Sygn. akt I ACa 300/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2015r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bożena Oworuszko
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka (spr.)
Sędzia:	So Ewa Bazelan (del.)
Protokolant	Agnieszka Zdanowicz - Martyna

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Usługowo – Produkcyjnego (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Ś.

przeciwko Skarbowi Państwa – Nadleśnictwu Ś. w Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 19 grudnia 2014r., sygn. akt I C 1211/13

I. oddala apelację;

II. obciąża Skarb Państwa nieuiszczoną przez powoda opłatą od apelacji;

III. zasądza od Przedsiębiorstwa Usługowo – Produkcyjnego (...)

z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji z siedzibą w Ś. na rzecz Skarbu Państwa – Nadleśnictwa Ś. w Ś. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 300/15

UZASADNIENIE

Przedsiębiorstwo Usługowo-Produkcyjne (...) z siedzibą w Ś. w pozwie z dnia 3 grudnia 2013r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od Skarbu Państwa - Nadleśnictwa Ś. zwrotu nakładów w kwocie 249 659,17 zł z ustawowymi odsetkami (bez oznaczenia daty ich naliczania) poniesionych w związku z przebudową tuczarni świń na zakład produkcyjny, wraz z kosztami procesu według norm przepisanych (pозew k-2-6 oraz dalsze pisma procesowe: k- 87-90, 95-97).

Pozwany nie uznawał powództwa wnoszącego o jego oddalenie i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Generalnie pozwany stał na stanowisku, że powodowi w świetle umowy najmu jaka strony łączyła nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów. Przy hipotetycznym zaś założeniu jego istnienia pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów. Natomiast niezależnie od zanegowania samej zasady pozwany zakwestionował także wysokość dochodzonego roszczenia (odpowiedź na pozew k- 48-51 oraz dalsze pisma procesowe k-127-128, 132-132v).

Sąd Okręgowy w Lublinie wyrokiem z dnia 19 grudnia 2014r. oddalił to powództwo (pkt I), zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II), zaś nieuiszczone w sprawie koszty sądowe przejął na rachunek Skarbu Państwa (pkt III; k-135).

Sąd ten ustalił, że Przedsiębiorstwo Usługowo – Produkcyjne (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (posiadająca wówczas siedzibę w W.) 27 lipca 1995r. złożyła Skarbowi Państwa - Nadleśnictwu Ś. ofertę zakupu nieruchomości zlokalizowanej w Ś. (obiekcie byłej tuczarni), proponując ustalenie wartości tej nieruchomości na podstawie ewidencji księgowej oraz wyceny dwóch niezależnych rzeczoznawców. W dniu 27 lipca 1995r. strona powodowa przedłożyła pozwanemu ofertę dotyczącą najmu – dzierżawy nieruchomości kompleksu budynków po byłej tuczarni w granicach ogrodzenia działki zlokalizowanej w Ś.. Przedstawiona oferta obejmowała również proponowany okres najmu-dzierżawy - od 1 sierpnia 1995r. do czasu załatwienia formalności limitujących zakup przedmiotowej nieruchomości, a nadto proponowaną kwotę czynszu i prośbę o przygotowanie stosownej umowy w przypadku akceptacji tego stanowiska.

W dniu 24 sierpnia 1995r. powód zawarł ze Skarbem Państwa - Nadleśnictwem Państwowym w Ś. umowę najmu nieruchomości położonej w Ś. o powierzchni 0,76 ha wraz z zabudowaniami byłej tuczarni (a następnie Zakładu (...)), w której skład wchodził budynek gospodarczy tuczarni i budynek pomocniczy tuczarni oraz droga wewnętrzna tuczarni. Umowa najmu zgodnie z jej § 9 została zawarta na okres dziesięciu lat - do 28 sierpnia 2005r., a najemca zobowiązał się do wykorzystywania jej do celów produkcji ekologicznej niestwarzającej zagrożenia dla środowiska naturalnego (§ 3 umowy). W umowie zawarto zastrzeżenie, zgodnie z którym strona powodowa jako najemca była obowiązana uzyskać zgodę pisemną wynajmującego na ewentualne planowane adaptacje budowlane, czy przebudowę istniejących budowli lub budynków (§ 6 umowy). W § 8 umowy postanowiono, że najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących. W § 11 umowy najmu postanowiono ponadto, iż jeżeli najemca w czasie trwania umowy ulepszy przedmiot najmu wynajmujący może po zakończeniu okresu 10 lat najmu - według swego wyboru albo utrzymać ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Za zgodą pozwanego strona powodowa w okresie trwania powyższej umowy najmu, w dacie (lub datach) bliżej nieustalonej wykonała na własny koszt prace adaptacyjne oraz ulepszeniowo – remontowe na nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu w postaci:

- 1) remontu ogrodzenia siatkowego działki oraz wykonania i montażu bramy wjazdowej przesuwnej,
- 2) wykonania przyłącza telefonicznego kablowego,
- 3) wykonania oświetlenia zewnętrznego (3 lamp),
- 4) wykonania zadaszenia nad boksami na odpady i opał,
- 5) wymiany spękanego przewodu kominowego oraz instalacji nowego pieca i pomp centralnego ogrzewania (2 sztuk),
- 6) wykonania zakratowania okien pomieszczeń produkcyjno – magazynowych,
- 7) wykonania utwardzenia placu z likwidacją gnojownika o pojemności około 32m²,

- 8) przeprowadzenia adaptacji budynku pomocniczego tuczarni na cele administracyjne (tj. dokonano montażu 3 okien drewnianych z żaluzjami przeciwwłamaniowymi, wykonano ścianki działowe i montaż drzwi, wykonano oświetlenie pomieszczenia administracyjnego, wykonano izolację poziomą pomieszczenia administracyjnego, wykonano wiatrolap oraz montaż drzwi wejściowych),
- 9) przeprowadzenia adaptacji wiaty garażowej na cele produkcyjno-magazynowe (tj. uzupełniono ściany bloczkami belitowymi, dokonano montażu okien w ramach stalowych, wykonano montaż drzwi metalowych dwuskrzydłowych, wykonano przyłącze energetyczne siły i światła, dokonano montażu rynien dachowych i rur spustowych),
- 10) przeprowadzenia adaptacji 1/2 części budynku gospodarczego na cele produkcyjne (tj. wykonano instalację centralnego ogrzewania i montaż grzejników, wykonano remont i malowanie posadzki na powierzchni około 200 m² powierzchni, wykonano przyłącze energetyczne siły i światła, wykonano otwory wentylacyjne oraz powiększono drzwi wejściowe dwuskrzydłowe, zainstalowano oprawy świetlne - 12 sztuk),
- 11) przeprowadzenia adaptacji budynku mieszalni pasz – knurowni o powierzchni 48,90 m² na cele produkcyjne (tj. dokonano: przebudowy budynku zgodnie z wymaganiami prawa budowlanego dla pomieszczeń przeznaczonych na stanowiska pracy stałej, montażu 2 sztuk okien PCV z okratowaniem, likwidacji pokrycia eternitowego dachu i zamiany go na pokrycie z płyt warstwowych typu PW-8, wykonano: posadzkę i izolację poziomą, przyłącze energetyczne siły i światła, wentylację, instalację CO z grzejnikami, montaż drzwi metalowych dwuskrzydłowych),
- 12) wykonania posadzki betonowej o powierzchni 180 m² pod wiatą o konstrukcji stalowej,
- 13) wykonania ochrony elektrycznej przeciwporażeniowej przez zastosowanie wyłączników różnicowo-prądowych i modernizację rozdzielni głównej prądu,
- 14) wykonania szklenia 35% łącznej powierzchni okien budynku gospodarczego tuczarni,
- 15) pomalowania pomieszczeń produkcyjno-magazynowych oraz pomieszczeń sanitarnych farbami emulsyjnymi i farbami fitalowymi,
- 16) wykonania wiaty o konstrukcji stalowej o powierzchni (...).

W prowadzonej korespondencji powód powoływał się na fakt, iż koszty wykonania przedmiotowego zakresu ulepszenia niezbędnego do normalnego funkcjonowania zakładu produkcyjnego zostaną poniesione przez P.U.P (...) jako najemcę. Pozwany zaś konsekwentnie odmawiał partycypowania w tych kosztach. Po podpisaniu umowy najmu strona powodowa nadal dążyła do zawarcia transakcji kupna wynajmowanej nieruchomości. Nadleśnictwo Ś. 5 grudnia 1995r. wystąpiło z wnioskiem do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w L. o wystąpienie do Ministra Ochrony Środowiska i Leśnictwa o zgodę na sprzedaż wraz z gruntem obiektów po byłej tuczarni w Ś., wskazując iż obiekt ten jest dzierżawiony przez powoda, który złożył również ofertę jej zakupu. Dyrektor Generalny Lasów Państwowych 15 września 1997r. wyraził zgodę na sprzedaż gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych o powierzchni 0,76 ha wchodzących w skład oddz. 72j Nadleśnictwa Ś. obrębu leśnego Ś., wskazując jednocześnie, iż sprzedaż tej nieruchomości odbędzie się w drodze publicznego przetargu. Planowane zmiany systemowe i potrzeba uregulowania problematyki reprivatyzacji spowodowały jednak wstrzymanie wydawania zgody na zbywanie lub obciążanie lasów i gruntów leśnych Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe. Powyższe spowodowało, iż do sprzedaży nieruchomości na rzecz powoda ostatecznie nie doszło.

W dniu 8 listopada 2005r. pomiędzy stronami została podpisana kolejna umowa najmu przedmiotowej nieruchomości na okres dziesięciu lat. W § 9 strony umowy zawarły postanowienie, że w przypadku rozwiązania umowy z powodu okoliczności leżących po stronie najemcy, w tym z uwagi na to, że najemca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu przez dwa miesiące (§ 9 ust. 3 a umowy), najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez

wynajmującego, po przywróceniu go do stanu pierwotnego (§ 9 ust. 4). Jednocześnie w § 10 ust. 1 umowy najmu postanowiono, że jeżeli najemca w czasie trwania umowy ulepszy przedmiot najmu wynajmujący może po zakończeniu okresu 10 lat najmu - według swego wyboru albo utrzymać ulepszenie bez zwrotu poniesionych kosztów albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Z uwagi na zaleganie przez powoda z zapłatą czynszu począwszy od listopada 2007r. pozwany wypowiedział powodowi umowę najmu, co doprowadziło do rozwiązania łączącej strony umowy. Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Ś. 22 listopada 2011r. wezwały powoda do wydania nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa w terminie do 30 listopada 2010r. na podstawie obowiązku jaki został na powoda nałożony wyrokiem Sądu Rejonowego w L. z 23 czerwca 2010r. w sprawie (...) orzekającym jego eksmisję. W dniu 1 grudnia 2010r. na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego nastąpiło przekazanie nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu przez powoda Przedsiębiorstwo Usługowo – Produkcyjne (...) Sp. z o.o. w likwidacji na rzecz pozwanego Skarbu Państwa – Nadleśnictwa Ś..

Strona powodowa wielokrotnie występowała do pozwanego o zwrot nakładów poniesionych na zmianę sposobu użytkowania budynków po byłej tuczarni świń na zakład produkcji przemysłowej, przedstawiając zestawienie wartości poniesionych nakładów bądź zaliczenie ich na poczet czynszu lub rozliczenie. Strona pozwana konsekwentnie podtrzymywała swoje negatywne stanowisko co do możliwości sprzedaży najmowanej nieruchomości, wskazując jednocześnie, iż nakłady nie znajdują uzasadnienia ani w obowiązujących przepisach prawa ani nie wynikają z umowy najmu.

Ustaień tych Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o bezsporne twierdzenia stron oraz bliżej powołane dowody z dokumentów, które nie budziły jego zastrzeżeń, nie były też kwestionowane przez strony, a nadto zeznania powoda w zakresie w jakim ustalił na ich podstawie stan faktyczny. Według Sądu dowody te jakkolwiek jednoznacznie potwierdzają poczynienie przez stronę powodową nakładów umożliwiających prowadzenie działalności produkcyjnej, nie są wystarczające do ustalenia wartości tych nakładów ani wartości ulepszeń w chwili jej wydania pozwanemu.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo jest niezasadne bez względu na to, czy uznać je za roszczenie najemcy o zwrot nakładów, czy też jako roszczenie odszkodowawcze. Wywodził, iż strony łączyły dwie umowy najmu nieruchomości i w trakcie trwania pierwszej z nich strona powodowa dokonała w dacie bliżej nieustalonej określonych nakładów na oddaną jej przez pozwanego w posiadanie zależne nieruchomości. W tym sporze strona powodowa dochodziła zwrotu wartości dokonanych przez siebie w okresie trwania najmu nakładów na przedmiot najmu.

Odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z 4 listopada 1980r., II CR 384/80 (OSNCP 1981/7/134) Sąd pierwszej instancji wskazał, że najemca nie może dochodzić zwrotu wartości nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu ale wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunki najmu. Zgodnie z § 8 zawartej przez strony umowy najmu z 1995r. powodowa spółka zobowiązana była we własnym zakresie i na własny koszt dokonywać nakładów na wynajętą rzecz w postaci konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących. Strony w § 11 tej umowy uzgodniły ponadto, że jeżeli najemca w czasie jej trwania ulepszy przedmiot najmu, wynajmujący może po zakończeniu okresu 10 lat najmu - według swego wyboru albo utrzymać ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. To postanowienie umowne stanowiło w istocie powtórzenie treści art. 676 k.c. Sąd argumentował dalej, że przez pojęcie „ulepszeń rzeczy” należy rozumieć dokonane na rzeczy stanowiącej przedmiot najmu, nakłady zwiększające jej wartość lub użyteczność. Nie są nimi drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążające najemcę, ani nakłady konieczne, które jak wynika z treści zawartej przez strony umowy najmu z 1995r. oraz z okoliczności sprawy obciążały najemcę. Powodowa spółka dochodzi w tym sporze zapłaty wartości nakładów o różnym charakterze, w tym nakładów, które prima facie nie mają charakteru nakładów ulepszających przedmiot najmu, m.in.: kosztów remontu ogrodzenia siatkowego działki, wymiany spękanego przewodu kominowego, czy malowania pomieszczeń, nie dowodząc by było inaczej. Zdaniem Sądu Okręgowego już z tej przyczyny roszczenie powoda o zwrot wartości nakładów przynajmniej w części należałoby uznać za niezasadne. Uznał je jednak za niezasadne w całości z uwagi na podniesiony przez

stronę pozwaną zarzut przedawnienia. Zgodnie bowiem z art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Powyższy roczny termin przedawnienia dotyczy roszczeń o zwrot wartości nakładów bez względu na ich charakter.

Sąd Okręgowy wywodził, że przewidziany w tym przepisie roczny termin przedawnienia liczy się od dnia, w którym nastąpił „zwrot rzeczy” najętej wynajmującemu po zakończeniu najmu. Zwrot rzeczy wynajmującemu kładzie kres jej używania przez najemcę i stwarza podstawę do ostatecznego rozliczenia się stron. Przez "zwrot rzeczy" rozumie się nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego, lecz także inne - poza "wydaniem rzeczy" - stany faktyczne, gwarantujące pełną ochronę interesów wynajmującego, mogą stanowić podstawę do określenia początku terminu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. W szczególności więc każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem i stanowi zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia. Sąd podzielił zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia, gdyż nie miał wątpliwości, że wydanie przedmiotu najmu nastąpiło 1 grudnia 2010r., a powodowa spółka wystąpiła z roszczeniem o zwrot wartości przedmiotu najmu dopiero 3 grudnia 2013r. czyli po upływie dwóch lat od daty przedawnienia tego roszczenia. Dlatego mając na uwadze powyższe oraz dyspozycję art. 117 k.c. Sąd Okręgowy oddalił roszczenie najemcy o zwrot wartości nakładów na rzecz najętą w kwocie 249.659,17 zł Sąd uznał także, że w okolicznościach tej sprawy podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia, nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c., z uwagi na profesjonalizm powoda oraz przekroczenie przez niego terminu przedawnienia roszczenia aż o dwa lata.

Jednocześnie Sąd zaznaczył, że wartości ulepszeń przedmiotu najmu nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany według chwili zwrotu rzeczy. Natomiast strona powodowa nie wykazała w niniejszym procesie wartości ulepszeń przedmiotu najmu i okoliczność ta sama w sobie też mogłaby stanowić podstawę do oddalenia powództwa o zwrot wartości nakładów (art. 6 k.c.).

Rozpatrując alternatywnie roszczenie powodowej spółki jako roszczenie odszkodowawcze Sąd pierwszej instancji także uznał je za niezasadne. Zważył, iż powód w trakcie procesu podnosił, że zawarł umowę najmu przedmiotowej nieruchomości oraz dokonał nakładów na nieruchomość, gdyż liczył na możliwość nabycia jej od Skarbu Państwa, a pozwany Skarb Państwa - Nadleśnictwo Ś. wprowadził go w błąd, co do możliwości sprzedaży w 1997r. wynajmowanej nieruchomości, działając tym samym na jego szkodę jako najemcy i oferenta do zakupu tej nieruchomości. Doprowadziło do poniesienia przez powodową Spółkę nieuzasadnionych nakładów na przebudowę budynków tuczarni świń w wysokości 245.038,69 zł, zapłatę czynszu za okres od stycznia 1998r. do października 2007r. w wysokości 410.111,54 zł i czynszu za okres od listopada 2007r. do listopada 2010r. w kwocie 137.832,21 zł, a nadto na budowę wiaty konstrukcji stalowej z infrastrukturą o wartości 100.000 zł. Powód wywiódł, iż zakup nieruchomości w 1997r. wyeliminowałby konieczność zapłaty czynszu, a zapewnienie sprzedaży spowodowało zaniechanie budowy własnego zakładu produkcyjnego na działce przejętej w użytkowanie wieczyste pod zabudowę przemysłową w 1989r. Na skutek tego działka została przekwalifikowana w 2005r. na grunty rolne, co spowodowało znaczny spadek jej wartości.

Oceniając z kolei zarzut powoda, iż pozwany zgodę na sprzedaż nieruchomości wydaną przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych przez okres 10 lat utrzymywał przed nim w tajemnicy Sąd Okręgowy stwierdził, że powód, zawierając umowę najmu przedmiotowej nieruchomości, liczył na możliwość nabycia jej własności. Wskazują na to okoliczności sprawy: liczne pisma kierowane do pozwanego oraz dokonywanie przez powoda nakładów na nieruchomość. Zdaniem Sądu brak jest jednak wystarczających podstaw do przyjęcia, że pozwany wprowadził go w błąd co do możliwości sprzedaży tej nieruchomości, a także, że doszło do ustnego przyrzeczenia sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, czy że w ogóle po stronie pozwanej na powstał obowiązek przeniesienia na powoda na jego żądanie własności przedmiotowej nieruchomości. Powód był zainteresowany najmem przedmiotowej

nieruchomości i taką umową zawarł w 1995r., a następnie w 2005r i korzystał z niej odpłatnie (w zamian za umówiony czynsz najmu), a poniesione przez powoda nakłady na nieruchomość zostały przez niego poniesione dobrowolnie i niewątpliwie do czasu trwania najmu powód z nich korzystał, tak jak zresztą z całej wynajmowanej nieruchomości, po czym po zakończeniu okresu najmu mógł domagać się zwrotu wartości nakładów ulepszających rzecz (nieruchomość). Powód nie udowodnił przy tym poniesionego przez siebie kosztu tych nakładów. Według Sądu trudno też w wyżej wskazanych okolicznościach sprawy uznać, że poniesiony przez powoda koszt tych nakładów stanowi uszczerbek w jego majątku w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., dotyczy to też czynszu najmu. Występując z pismem z 28 sierpnia 1995r., powód zobowiązał się do poniesienia kosztów nakładów i pozwany wyraził na to zgodę, stawiając warunek, że koszty nakładów i modernizacji środków trwałych obciążają najemcę. Powód na to wyraził zgodę. Zresztą zawierając umowę najmu, powód doskonale znał stan techniczny obiektów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości, czego potwierdzeniem była jego oferta najmu z 27 lipca 1995r. Uznał zatem, że zawierając umowę najmu, powód liczył się z koniecznością wykonywania prac niezbędnych dla prawidłowego rozpoczęcia prowadzenia działalności produkcyjnej. Bez adekwatnego związku przyczynowego z roszczeniem powoda wydaje się być twierdzenie o spadku wartości innej nieruchomości powoda, a w każdym razie powód ani takiej okoliczności, ani takiego związku nie udowodnił.

Sąd podniósł też, że w wypadku kwalifikacji dochodzonego roszczenia jako odszkodowawczego należałoby zgodnie z art. 6 k.c. wymagać, by powód pod rygorem oddalenia powództwa udowodnił kumulatywne zaistnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej (art. 471 k.c.) lub deliktowej (art. 415 k.c.). W ocenie Sądu powód powyższemu obowiązkowi nie sprostał, nie wykazał bowiem należycie żadnej z przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej. Dlatego szukanie podstawy prawnej dla żądania powoda zapłaty kwoty 249.659,17 zł w przepisach o odpowiedzialności odszkodowawczej prowadzi również do oceny, że powództwo o zapłatę tej kwoty jest niezasadne.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i 99 k.p.c. oraz art. 109 i 108 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 oraz § 4 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013r., poz. 490), zaś o kosztach sądowych – art. 113 ust. 4 u.k.s.c. (k-143-153v).

Powód, zaskarżając powyższy wyrok w zakresie punktów I i II, zarzucił poczynienie w sprawie błędnych ustaleń faktycznych wbrew zgromadzonemu w sprawie dowodom i uznania, że:

- a) budynki posadowione na nieruchomości gruntowej w 1995r. były w stanie nieprzydatnym do prowadzenia produkcji metalowej, pomimo tego Sąd nie neguje odpowiedzi pełnomocnika pozwanego niezgodnej ze stanem faktycznym złożonej na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2014r.;
- b) nakłady finansowe na prace adaptacyjne oraz ulepszeniowo-remontowe (str.11 i 12 uzasadnienia wyroku) zostały poniesione przez powoda, Sąd nie zważył na fakt, że nakłady zostały poniesione przez powoda pod warunkiem kupna nieruchomości, rozliczenia w czynszu lub zwrotu;
- c) koszty ogrodzenia (remontu), koszty wymiany spękanego przewodu kominowego zdaniem Sądu nie mają charakteru ulepszeniowego;
- d) Sąd nie zważył na fakt, że pozwany wprowadzał powoda w błąd utrzymując w tajemnicy przez 10 lat zgodę Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych (pismo znak: ZS- (...)) z 19 września 1997r. na sprzedaż nieruchomości gruntowej;
- e) Sąd nie zważył na fakt, że powód od 2008r. wzywał jednostkę państwową zarządzającą majątkiem Skarbu Państwa o rozliczenie nakładów na przebudowę budynków tuczami świń na zakład produkcyjny;
- f) Sąd nie dostrzegł kluczowych dla sprawy faktów i uznał za bezprawną sugestię pełnomocnika pozwanego, zarzut przedawnienia

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o: „Uchylenie oddalenia powództwa o zapłatę kwoty: 249.559,17 zł (...) Uchylenie zasądzonej od powoda kwoty: 7.200 zł (...) na rzecz pozwanego tytułem zwrotu kosztów procesu.”. Domagał się zasądzenia na swoją rzecz nakładów poniesionych na przystosowanie budynków tuczami świń na zakład produkcyjny w kwocie 249.659,17 zł zgodnie z pozwem z dnia 2 grudnia 2013r. (data wpływu do Sądu 3 grudnia 2013 r.) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 maja 2011r. tj. od daty wpływu wniosku powoda do pozwanego o rozliczenie nakładów (pismo znak: DN/20/l1 z dnia 30 kwietnia 2011r. (k-156-161).

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm prawem przepisanych (k-207-210).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona, ponieważ żaden z podniesionych w niej zarzutów nie może prowadzić do skutecznego wzruszenia zaskarżonego wyroku, który w ocenie Sądu odwoławczego odpowiada prawu.

Skarżący formułuje wprawdzie szeroko rozbudowany o poszczególne tezy zarzut błędnych ustaleń faktycznych ale w istocie pod szyldem tego zarzutu powtarza swoją polemiczną argumentację prezentowaną w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, która stanowi własną interpretację niespornych pomiędzy stronami okoliczności. W znacznej też mierze nie dotyczy okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Wydaje się, że taki charakter apelacji wynikać może z niedostatecznego zrozumienia sytuacji materialnoprawnej powoda. Dlatego na kanwie - wbrew zarzutowi apelacji – niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych należy jeszcze przybliżyć pewne kwestie materialnoprawne.

Istota sporu sprowadzała się do oceny czy na datę wytoczenia powództwa (3 grudnia 2013r.) przysługiwało powodowi wobec pozwanego roszczenie o zwrot nakładów w dochodzonej pozwem kwocie 249.658,29 zł. Składają się na nią przedstawione w ujęciu tabelarycznym sporządzonym 23 sierpnia 2008r. (k-99-100) nakłady na przedmiot najmu w wysokości 245.038,69 zł oraz dodatkowo wymienione w pozwie (k-4) następujące kwoty: 2.200 zł (przyłącze sieci kanalizacji ściekowej), 1.346,88 zł (projekt przyłącza do sieci wodociągowej - partycypacja w kosztach) i 1.073,60 zł (likwidacja awarii ujęcia wodnego). Sam fakt ich poniesienia przez powoda nie był pomiędzy stronami sporny ale już ich wysokość tak, niezależnie od kwestionowania samej zasady. Rację ma Sąd Okręgowy, że nie zostały zaoferowane dowody na zweryfikowanie tych wielkości na moment zwrotu przedmiotu najmu (1 grudnia 2010r.), co jest już zagadnieniem wtórnym do przysługiwania samego roszczenia o zwrot nakładów.

Ponieważ takiego dokładnie roszczenia – o zwrot nakładów powód dochodził, nie było potrzeby czynienia ewentualnych rozważań o kontraktowej względnie deliktowej odpowiedzialności pozwanego, aczkolwiek także prawidłowo wykluczył Sąd Okręgowy te rodzaje odpowiedzialności pozwanego. Nie uchybił bowiem pozwany żadnemu z obowiązków umownych, ani też nie dopuścił się działań lub zaniechań bezprawnych.

Należy podkreślić, że stron poza umowami najmu zawieranymi w 1995r., a następnie w 2005r., których treść jest także bezsporna, nie łączyły żadne inne umowy. Powód miał wyłącznie status najemcy a pozwany status wynajmującego, a jednocześnie właściciela przedmiotu najmu.

Bezsporne jest też to, że powód od początku trwania najmu zabiegał o możliwość kupna przedmiotowej nieruchomości. Sam jednak fakt ubiegania się o jej nabycie nie stanowi jeszcze rzecz jasna jakiegokolwiek uprawnienia prawnorzeczowego chronionego prawem materialnym. Z przyczyn wyjaśnionych w motywach zaskarżonego wyroku do takiego nabycia nie doszło.

W uzupełnieniu zawartej tam argumentacji i w nawiązaniu do twierdzeń powoda o „przyrzeczeniu sprzedaży” i prawie pierwokupu wynajmowanej nieruchomości, podkreślić należy, że z żadnej z umów łączących strony ani też z przepisu ustawy nie da się wywieść przysługiwania mu skutecznego względem pozwanego roszczenia o nabycie nieruchomości, jak też nie zastrzeżono skutecznie umownego prawa pierwokupu. W § 9 umowy stron z 24 sierpnia 1995r. jest tylko wzmianka o prawie pierwokupu (k-54), w następnej zresztą umowie z 2005r. już tego zapisu nie powtórzono. Ustanowienie zaś prawa pierwokupu w drodze umowy jest zobowiązaniem właściciela nieruchomości do przeniesienia

własności nieruchomości, które stosownie do art. 158 k.c. do swej ważności wymaga formy aktu notarialnego. Samo zastrzeżenie prawa pierwokupu nie stwarza zobowiązania, nawet warunkowego, do przeniesienia własności. Powoduje jedynie powstanie po stronie osoby, na rzecz której pierwokup został zastrzeżony, uprawnienia o charakterze kształtującym, dającego pierwszeństwo nabycia własności określonej rzeczy, w razie gdyby właściciel powziął decyzję o jej sprzedaży. Po stronie zobowiązanego z tytułu pierwokupu powstaje obowiązek respektowania istniejącego uprawnienia wyrażającego się w nałożeniu na podmiot zobowiązany obowiązku zawiadomienia uprawnionego o treści umowy sprzedaży zawartej z osobą trzecią (art. 598 § 1 k.c.). Wreszcie naruszenie tego obowiązku pozostaje, co do zasady, bez wpływu na skuteczność rozporządzenia rzeczą przez zobowiązanego – własność przechodzi na osobę trzecią, a zobowiązany może jedynie odpowiadać za uszczerbek, jaki poniosła osoba uprawniona (art. 599 § 1 k.c.).

Reasumując, powód nie legitymując się żadnym dalej idącym uprawnieniem niż tylko władanie przedmiotem najmu i ewentualne rozliczenie nakładów, nie mógł skutecznie czynić zarzutów pozwanemu o to, czy chciał on podjąć decyzję o rozporządzeniu swoją rzeczą.

Dla porządku dodać jeszcze należy, że obrót gruntami Skarbu Państwa znajdującymi się w zarządzie Lasów Państwowych podlega pewnym ograniczeniom nie tylko co do przesłanek samego zbycia ale i trybu. Mianowicie wedle tekstu pierwotnego ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach (Dz.U. z 1991, Nr. 101, poz. 444) stosownie do art. 38 wymagana była decyzja Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, wydana na wniosek Dyrektora Generalnego. Natomiast wedle brzmienia art. 38 ust 2 zmienionego przez art. 1 pkt 27 ustawy z dnia 24 kwietnia 1997r. o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1997r., Nr 54, poz. 349) z dniem 5 września 1997r. sprzedaż, w wymienionych w ustępie 1 przypadkach wymagała albo zgody Dyrektora Generalnego lub mogła nastąpić na wniosek Dyrektora Generalnego za zgodą Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, a nadto w art. 38 ust 5 wprowadzono obligatoryjny tryb przetargu.

Błędny jest zatem argument apelującego, że w dacie kiedy zawierał on umowę najmu ustawa o lasach nie określała formy sprzedaży, co jak się wydaje utożsamia on z brakiem trybu przetargowego. Tymczasem takie zbycie jak już wyżej wskazano wymagało decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, wydanej na wniosek Dyrektora Generalnego.

Natomiast 19 września 1997r., w momencie gdy Dyrektor Generalny Lasów Państwowych wyrażał zgodę na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, obowiązywał już tryb przetargu. Powód zatem mógłby w takim przetargu uczestniczyć na ogólnych zasadach, jak wszyscy potencjalni oferenci, gdyby do niego doszło. Z samym zaś faktem wyrażenia powyższej zgody nie można utożsamiać - jak czyni to powód - obowiązku zbycia jemu w trybie przetargu przedmiotowej nieruchomości.

Również nie można utożsamiać skutków toczących się w 1997r. postępowań administracyjnych wszczętych przez organy nadzoru budowlanego z obowiązkiem pozwanego - wywodzonym przez powoda z art. 662 § 1 k.c.- wydania mu zakładu produkcyjnego i stosownie do tego skorygowania treści umowy najmu. Z treści decyzji administracyjnych zapadłych w ramach powoływanych postępowań wynika wprost, że nakłady były czynione w warunkach samowoli budowlanej. Stąd w ramach tych postępowań strony zabiegały w efekcie o jej zalegalizowanie i możliwość uzyskania pozwolenia na użytkowanie zakładu produkcyjnego, na jaki powód zaadaptował obiekty po byłej tuczarni. Natomiast w świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że to powód jako przedsiębiorca w lipcu 1995r. złożył pozwanemu zarówno ofertę kupna (k-56), jak i najmu przedmiotowej nieruchomości (k-57-58) właśnie po to by przystosować istniejące tam obiekty po tuczarni do własnych celów produkcyjnych by osiągnąć zakładane przez siebie zyski. W dacie podpisywania umowy z 24 sierpnia 1995r. stan wynajmowanych obiektów był niewątpliwie stronom znany. Przedmiot najmu został opisany w jej § 1 zaś w § 3 umowy strony wskazały na jakie cele będzie on używany. Tym, samym strony z założenia zgodnie uczyniły przedmiotem umowy obiekt, który wtedy nie miał jeszcze cech przydatności do umówionego w § 3 użytku. Co więcej konieczność remontu i przystosowania budynków do potrzeb działalności powoda została uwzględniona w zaproponowanej przez niego samego stawce czynszu (k-57), przyjętej przez pozwanego. Ponadto, z korespondencji stron z tamtego okresu jasno wynika, że pozwany wyrażał zgodę

na wszystkie prace adaptacyjne powoda ale zastrzegając zarazem, że powód musi to czynić to na swój koszt (por. pisma z k-56-61).

Konsekwentnie do powyższego stwierdzić należy, że skoro w dacie podpisywania umowy najmu strony wiedziały, że wynajmowane obiekty nie nadają się jeszcze do umówionego użytku, ale będą wymagały remontu i adaptacji do przewidywanego rodzaju działalności, to następczo powód nie może czynić skutecznie w apelacji zarzutów w oparciu o art. 662 k.c.

Przechodząc już do meritum roszczenia pozwu o zwrot nakładów wskazać należy, że strony umownie uregulowały zasady zwrotu nakładów, stąd prymat ma umowa a nie przepisy ustawy. Przepis art. 676 k.c. jest bowiem normą względnie obowiązującą, co oznacza, że materię w nim ujętą strony mogą uregulować w odmienny sposób w granicach przysługującej im swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.). W umowie z 24 sierpnia 1995r. w § 11 powtórzyły one regułę z art 676 k.c. Przewidziały bowiem, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Mniej korzystna jest już dla powoda umowa z 8 listopada 2005r. Według jej § 10 wynajmujący może po zakończeniu okresu 10 lat najmu według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenie bez zwrotu poniesionych kosztów albo żądać przywrócenia do stanu poprzedniego.

Jednocześnie w obu umowach odpowiednio w pierwszej w § 10 a w drugiej w § 9 strony między innymi w razie zwłoki najemcy z zapłatą czynszu za dwa pełne miesiące (umowa ulega wtedy rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym) strony nie tylko, że w ogóle wyłączyły możliwość uzyskania zwrotu nakładów przez najemcę, ale nałożyły na niego obowiązek opuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez wynajmującego po przywróceniu go do stanu pierwotnego. W ocenie Sądu odwoławczego takie postanowienie umowne jest dopuszczalne. Z żadnego bowiem przepisu nie wynika, aby niedozwolone było zastrzeżenie w umowach odpłatnych, że nakłady dokonane przez stronę korzystającą na podstawie umowy z cudzej rzeczy nie mogą przysiąć po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2008r., II CSK 69/08, LEX nr 548800 oraz z dnia 12 listopada 1982r., III CRN 269/82, Lex 8484). Za dopuszczalnością wyłączenia żądania od wynajmującego zapłaty sumy odpowiadającej wartości dokonanych nakładów na przedmiot najmu (lokal użytkowy) w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z winy najemcy opowiedziały się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 25 marca 2014r, I ACa 1367/13 (LEX nr 1477354) i Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyroku z dnia 30 stycznia 2014r., I ACa 602/13 (LEX nr 1454617).

Prawomocnymi wyrokami Sądu Rejonowego wL.w sprawach (...)(dołączone akta) oraz(...)przesądzone zostało, że skutkami wynikającymi z art. 365 k.p.c., że powód bezpodstawnie zaniechał płacenia pozwanemu czynszu poczynając od listopada 2007r. przez co najem został rozwiązany bez zachowania terminu wypowiedzenia i w rezultacie utraty tytułu Sąd nakazał mu wydanie przedmiotu najmu. Wydanie to nastąpiło 1 grudnia 2010r. W świetle powyższego powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów.

Natomiast nawet gdyby z korzyścią dla powoda hipotetycznie przyjąć, że dokonał on nakładów ulepszających przedmiot najmu i przysługiwało mu dochodzone roszczenie, to wobec skutecznie zgłoszonego zarzutu przedawnienia wyrok nie mógłby być zmieniony.

Dla porządku dodać tylko można, że jakkolwiek co do zasady przedawnić może się roszczenie, które rzeczywiście powstało, jednak w orzecznictwie przyjmuje się, że skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczające do oddalenia powództwa bez potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie (por. Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 17 lutego 2006r. III CZP 84/05,OSNC 2006/7-8/114).

Całkowicie bezpodstawnie powód w apelacji powołuje się dłuższe terminy przedawnienia z art. 118 k.c. tj. ogólny dziesięcioletni i trzyletni dla roszczeń w sprawach gospodarczych, gdyż w sprawie ma zastosowanie roczny termin z przepisu szczególnego jakim jest art. 677k.c. Powód mógł wystąpić z roszczeniem o zwrot nakładów poczynionych

na nieruchomości pozwanego do 1 grudnia 2011r. włącznie. W dniu 2 grudnia 2011r. jego roszczenie uległo przedawnieniu, co pozwany skutecznie zarzucił (art 117 § 2 k.c.), skoro powód wystąpił ze stosownym żądaniem dopiero 3 grudnia 2013r., czyli po upływie dwóch lat od daty upływu terminu przedawnienia roszczenia. Jednocześnie zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że w okolicznościach rozpatrywanego sporu pozwany nie nadużył swego prawa podnosząc zarzut przedawnienia.

Powoływana w apelacji bezsporna okoliczność, że powód wzywał pozwanego do zwrotu nakładów nie ma wpływu na rozstrzygnięcie, gdyż nie jest to czynność z art. 123 § 1 pkt 1 k.c., która skutkowałaby przerwaniem biegu przedawnienia.

W tym stanie rzeczy należy zatem wyraźnie stwierdzić, że nawet w przypadku założenia, że strona powodowa wykazałaby w realiach niniejszej sprawy, iż w istocie służy jej roszczenie o zwrot nakładów, to i tak wywiedzione przez nią powództwo nie nadawałoby się z powyższych przyczyn do uwzględnienia.

Z tych wszystkich względów, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego co do braku podstaw do uwzględnienia powództwa ocenić należało jako prawidłowe, apelacja powoda okazała się nieuzasadniona i podlegała oddaleniu, dlatego Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

Jednocześnie, z uwagi na fakt, iż strona powodowa była zwolniona z obowiązku uiszczania opłaty od apelacji, w punkcie II orzeczenia, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014, poz. 1025 ze zm.), Sąd odwoławczy obciążył Skarb Państwa tą nieuiszczoną opłatą.

Rozstrzygnięcie zaś w zakresie kosztów postępowania apelacyjnego uzasadnia art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego w tym postępowaniu, w wysokości stawki minimalnej, w oparciu o § 6 pkt 7 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych o sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity.: Dz. U. 2013 poz. 490). Sąd Apelacyjny nie dostrzegł podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie w postępowaniu apelacyjnym dobrodziejstwa odstąpienia od obciążania powoda kosztami postępowania apelacyjnego drugiej strony, jako, że w sprawie nie zachodzi przypadek szczególny w rozumieniu art. 102 k.p.c. Zaznaczyć należy, że instytucja odstąpienia od obciążania kosztami strony, która winna je ponieść zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.) stanowi wyjątek, który można stosować w przypadkach szczególnie uzasadnionych związanych przykładowo z położeniem strony obowiązanej do poniesienia kosztów. Wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w treści art. 102 k.p.c. oznacza sytuacje procesowe odbiegające od normy, zawierające elementy społecznie nieuzasadnionego pokrzywdzenia i naruszające poczucie sprawiedliwości (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 11 sierpnia 2011r., I CZ 52/11, Lex nr 1084690). Ponadto w orzecznictwie przyjmuje się, iż sposób skorzystania z art. 102 k.p.c. jest suwerennym uprawnieniem sądu orzekającego i od oceny tego sądu należy przesądzić, czy taki szczególnie uzasadniony wypadek występuje oraz usprawiedliwia odstąpienie od obowiązku ponoszenia kosztów procesu. Aby sytuacja majątkowa implikować mogła zastosowaniem art. 102 k.p.c., konieczne jest stwierdzenie, iż zaistniały jeszcze inne związane z przebiegiem procesu, bądź pozostające na zewnątrz fakty, zasługujące na miano szczególnych.

W realiach przedmiotowej sprawy o ile powód mógł subiektywnie czuć się pokrzywdzony brakiem zwrotu dokonanych nakładów na wynajmowaną nieruchomość i domagać się ochrony prawnej przez Sądem Okręgowym, to okoliczności sprawy zostały przez Sąd Okręgowy poddane ocenie i wyjaśnieniu co do braku podstaw do zasądzenia dochodzonej przez powoda kwoty już choćby ze względu na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia. Stąd nie można już mówić o subiektywnym przekonaniu co do słuszności dochodzonego roszczenia w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym. Tym samym powód musiał liczyć się z konsekwencjami finansowymi ewentualnego niekorzystnego rozstrzygnięcia w postępowaniu apelacyjnym.

Z tych wszystkich względów, mając na uwadze treść wyżej powoływanych przepisów, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.