

Sygn. akt I ACa 30/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.)
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) spółka jawna w upadłości likwidacyjnej w G.

przeciwko Powiatowi (...)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w G. Wielkopolskim

z dnia 31 lipca 2012 r., sygn. akt I C 283/08

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- zasądza od pozwanego Powiatu (...) na rzecz Syndyka Masy Upadłości (...) spółka jawna w upadłości likwidacyjnej w G. kwotę 153.092 (sto pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćdziesiąt dwa) złote z ustawowymi odsetkami od dnia 13 września 2009 roku,
- oddala powództwo w pozostałej części,
- zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 6.446 (sześć tysięcy czterysta czterdzieści sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,
- nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w G. kwotę 2.510,01 (dwa tysiące pięćset dziesięć złotych jeden grosz) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.820 (dwa tysiące osiemset dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 30/13

**Uzasadnienie :**

**Powódka** (...) spółka jawna w G. W.. domagała się zasądzenia od pozwanego Powiatu (...) w G. W.. kwoty 1.574.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 sierpnia 2009 oraz zwrotu kosztów procesu.

Powódka podała ,że żądana kwota to wartość nakładów poczynionych przez nią , jako dzierżawcę , na działce nr (...) w G. W.. przy ulicy (...) , na której to prowadziła działalność produkcyjną – stację paliw płynnych wskazując jako podstawą prawną swojego żądania przepisy - art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. zauważając , że pozwany przez rozwiązanie umowy dzierżawy ,a następnie ogłoszenie przetargu na zbycie dzierżawionej działki dokonał wyboru na podstawie art. 676 k.c. Do poniesionych nakładów strona zaliczyła : trzynaście zbiorników do magazynowania paliw płynnych oraz magazyn oleju napędowego, magazyn etyliny, rurociąg z bocznicą, osadnik ścieków – separator, linie telefoniczne, linie energetyczne, podłoża betonowe, biurowiec, pawilon dla dozorców, wiatę stalową, ogrodzenie stalowe i drogi dojazdowe.

**Pozwany** w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu .

Podniósł ,że nakłady w postaci wybudowania bazy paliw płynnych powódka poczyniła w czasie dzierżawy zawartej z poprzednimi zarządcami nieruchomości co już wyklucza oparcie roszczenia o art. 676 k.c. dodając ,że powódka nie wykazała zresztą , by dokonane ulepszenia były w ogóle korzystne także dla pozwanego . Pozwany właścicielem nieruchomości został z mocy decyzji Wojewody Lubuskiego wydanej na podstawie ustawy z dnia 13 października 1998 roku przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną , przy czym nabycie miało charakter nabycia pierwotnego, bez obciążeń. Pozwany podkreślił ,że nie przejął zobowiązań poprzednich zarządców nieruchomości i nie jest ich następcą prawnym, nie odpowiada zatem wobec powódki za nakłady poczynione przez nią na nieruchomości zauważając nadto ,że w dacie złożenia pozwu powódka korzysta nadal z nieruchomości prowadząc na niej działalność gospodarczą.

**Sąd Okręgowy w G. Wielkopolskim** wyrokiem z dnia 31 lipca 2012 roku oddalił powództwo i zasądził od powódki (...) spółka jawna w G. W.. na rzecz pozwanego Powiatu (...) w G. W.. kwotę 9.700 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.200 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego nadto nakazała pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.775,52 zł z tytułu kosztów sądowych.

Orzeczenie to zostało oparte na następujących ustaleniach :

w dniu 28 lutego 1992 roku spółka cywilna (...) zawarła z Zarządem Dróg w G. W.. umowę dzierżawy części działki numer (...) położonej w G. W.. na terenie (...) Z.. Spółka miała na wydzierżawionej działce grunt prowadzić działalność produkcyjną, a mianowicie przeładunkową stację paliw płynnych. Umowę zawarto na czas określony – do 1 marca 1995 roku , z możliwością jej przedłużenia postanawiając ,że wszelkie adaptacje działki ( wynajętego placu ) muszą być uzgodnione z wydzierżawiającym, a po zakończeniu umowy dzierżawca przywróci działkę do poprzedniego stanu. Urząd Wojewódzki w G. W.. postanowieniem z dnia 11.03. 1992 r. pozytywnie zaopiniował lokalizację na przedmiotowej działce przeładunkowej stacji paliw . Następnie posadowione zostały na nieruchomości zbiorniki do przechowywania paliw płynnych, w związku z czym Urząd Wojewódzki w G. W.. pismem z dnia 2 listopada 1992 roku zezwolił na eksploatację stacji, stwierdzając, że zbiorniki na paliwo zostały zainstalowane zgodnie z wymogami i posiadają wystarczające zabezpieczenie gleby przed przedostawaniem się do niej substancji ropopochodnych. We wrześniu 1993 roku doszło do wstąpienia w miejsce dotychczasowego dzierżawcy - (...)spółki cywilnej w G. W.. Następnie strony postanowiły ,że od 1 stycznia 1995 r. przedmiot dzierżawy został powiększony o dalszą część działki

nr (...), a wydzierżawiający wyraził zgodę na następujące 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 roku.

Powódka pismem z dnia 3 marca 1998 roku zwróciła się do Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Szczecinie o sprzedaż dzierżawionej nieruchomości, która poinformowała ją, że decyzja w przedmiocie sprzedaży działki należy do Urzędu Rejonowego w G. W., zaznaczając, że wystąpi o wygaszenie zarządu przedmiotową nieruchomością.

W dniu 5 stycznia 1999 roku (...) Biuro w Z. zawarła z (...) spółką cywilną w G. W. na okres od 1 stycznia do 31 grudnia 1999 roku, z możliwością przedłużenia, umowę dzierżawy części działki numer (...) w celu prowadzenia na niej przeładunku paliw płynnych. Następnie strony ustaliły, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na okres od dnia 1 stycznia 2000 roku do dnia przekazania nieruchomości dla Powiatu (...).

Decyzją z 24 listopada 2000 roku Prezydenta Miasta G. W. wygasił (...) we W. prawa trwałego zarządu do nieruchomości Skarbu Państwa – działki gruntu (...) w G. W. przy ulicy (...), zabudowanej podziemnymi zbiornikami na paliwa płynne oraz budowlami o charakterze gospodarczym.

Z dniem uprawomocnienia się tej decyzji nieruchomość przechodziła do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Z uzasadnienia decyzji wynikało też, że (...) od 1992 roku wydzierżawiała przedmiotową nieruchomość na prowadzenie przeładunku paliw płynnych. W dniu 2 stycznia 2001 roku w wykonaniu decyzji z dnia 24 listopada 2000 roku sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy w sprawie przekazania Prezydentowi Miasta G. W. przez (...) we W. d przedmiotowej działki do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa do którego to protokołu 16 lipca 2001 roku sporządzono aneks przez wymienienie obiektów znajdujących się na działce numer (...) i podanie, że obiekty te zostały wybudowane ze środków (...) spółka cywilna za zgodą wydzierżawiającego .

Decyzją z dnia 8 lutego 2001 roku Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Powiat (...) z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku nieodpłatnie prawa własności nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa oznaczonej jako działka numer (...) położonej w obrębie (...) K., będącej dotychczas we władaniu Powiatowego Zarządu Dróg w G. W., wskazując jako podstawę prawną decyzji art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną ( Dz. U. Nr 133, poz. 872).

W dniu 6 lipca 2001 roku Powiat (...) wydzierżawił (...) spółce cywilnej w G. W. działkę nr (...) przy ulicy (...) w G. W. zabudowaną - budynkami, budowlami, z urządzeniami zlokalizowanymi na działce, opisanymi w załączniku do umowy. Umowa została zawarta na okres 2 lat, po jej zakończeniu dzierżawca miał zwrócić wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie nie pogorszonym – 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 W., rurociąg z bocznicą, magazyn oleju napędowego, magazyn etyliny, osadnik ścieków – separator, wiata stalowa, podłoga betonowa, ogrodzenie metalowe, słupy betonowe.

Od lipca 2003 do września 2006 roku Spółka bezumownie korzystała z działki, a następnie ugodą sądową ustaliły wynagrodzenia za ten okres na 142.740 złotych.

Pismem z dnia 28 września 2006 roku Spółka zwróciła się, jednak bezskutecznie, do pozwanego o umożliwienie jej wykupu działki numer (...).

2 października 2006 roku strony zawarły na okres dwóch lat tj. do 30 września 2008 roku 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 nie pogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji. W styczniu 2008 roku powódka ponownie zwróciła się do pozwanego o sprzedaż dzierżawionej działki, odpowiedź była odmowna. Aneksem z dnia

30 września 2008 roku przedłużono czas trwania umowy do dnia 24 listopada 2008 roku. Pozostałe postanowienia umowy pozostały bez zmian.

Powiat przeznaczył sprzedać działkę nr (...) o czym zawiadomił powódkę, pierwszy przetarg nie doszedł do skutku z uwagi na brak oferentów.

Pismem z dnia 28 listopada 2008 roku Spółka zwróciła się do Powiatu o zapłatę kwoty 1.574.000 zł. z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na dzierżawionej działce, lecz Powiat roszczeń tych nie uznał. 15 czerwca 2009 roku powódka zwróciła się do pozwanego o przejęcie dzierżawionej nieruchomości na której w dalszym ciągu prowadziła działalność gospodarczą.

23 czerwca 2009 roku, po kolejnym przetargu, nieruchomość za cenę wywołania 1.220.000 zł., nabyła Spółka z o.o. (...) w G.. Wartość rynkowa nieruchomości - na potrzeby przetargu - wyceniona była na kwotę 1.928.000 zł. 13 sierpnia 2009 roku doszło do sporządzenia protokołu przejęcia nieruchomości od powódki, która to następnie 1 października 2009 r. zawarła z nowym właścicielem umowę dzierżawy na czas nieokreślony. Pismem z dnia 5 sierpnia 2010 roku umowa ta została rozwiązana za 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia. Nowy właściciel na działce prowadzi punkt zbierania odpadów do punktu skupu surowców wtórnych.

Wskazał następnie Sąd, że biegły sądowy J. A. w sporządzonej opinii określił wartość rynkową budynków na działce (...) na kwotę 2.417.300 zł., z kolei drugi biegły sądowy G. K. wyliczył wartość nakładów pozostawionych przez powodową spółkę na działce na dzień 13 sierpnia 2010 roku na kwotę 153.092 zł.

Po tak poczynionych ustaleniach Sąd uznał, że roszczenie powódki jest pozbawione zasadności.

Taki wniosek oparty był na następujących ustaleniach i ich kwalifikacji prawnej:

**1.** umowy z zarządcami nieruchomości działki nr (...), położonej w G. W.. przy ulicy (...) (wcześniej teren ten określano jako Z.) dzierżawcy tj. (...) spółka cywilna, a następnie (...) spółka cywilna zawierali na określony czas, z wyraźnym zastrzeżeniem, że wszelkie prace adaptacyjne na nieruchomości - nakłady - czynione przez dzierżawcę mają charakter tymczasowy i w chwili zakończenia umowy nieruchomość należało przywrócić do stanu poprzedniego. W ten sposób strony umowy dzierżawy wyraźnie rozstrzygnęły o losie nakładów na przedmiot dzierżawy, a mianowicie nakłady po zakończeniu umowy miały być zabrane przez dzierżawcę co oznacza, że brak podstaw do stosowania obecnie art. 676 k.c. Sąd podkreślił, że przywołany przepis ma charakter dyspozytywny co oznacza, że strony w umowie mogły inaczej uregulować kwestie rozliczenia ulepszeń.

**2.** W umowach dzierżawy zawartych przez powódkę z pozwanym w lipcu 2001 i w październiku 2006 roku postanowiono, że przedmiotem wydzierżawienia jest grunt wraz z budynkami, budowlami i innymi urządzeniami posadowionymi na nim. Pozwany uważał, że jest właścicielem nieruchomości w postaci działki gruntu wraz z zabudowaniami i urządzeniami potrzebnymi do prowadzenia stacji paliw płynnych, gdyż tak określono nieruchomość w decyzji Wojewody Lubuskiego – nieruchomość zabudowana bez obciążeń.

W umowach z 2001 roku i z 2006 roku nie postanowiono, że po ich zakończeniu strony dokonają rozliczenia nakładów czy ulepszeń na nieruchomości przez dzierżawcę. Powódka w okresie wydzierżawiania nieruchomości od Powiatu nie poczyniła na niej żadnych nakładów.

**3.** Nakłady, których rozliczenia Spółka obecnie dochodzi dokonała w latach 1992 - 1998.

**4.** Powódka oparła roszczenie na art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. stanowiącym, że do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów regulujących instytucję dzierżawy. Natomiast przepis art. 676 k.c. stanowi, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Art. 676 k.c. odnosi się do ulepszeń rzeczy dzierżawionej powstałych w trakcie

trwania stosunku dzierżawy, nie ma natomiast zastosowania do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu lub dzierżawy.

Ulepszenia, których rozliczenia powódka się domaga, zostały poczynione w latach 1992 - 1998, a zatem przed zawarciem pierwszej umowy z pozwanym. P. Ś. oświadczył jednoznacznie, że inwestycje poczynione przez powódkę na nieruchomości przy ulicy (...) w G. W., miały miejsce w latach 1996 - 1997.

Skoro ulepszenia pochodzą z okresu przed zawarciem umowy dzierżawy z pozwanym, powódka nie może żądać zwrotu ich wartości od pozwanego, który to nie był przecież wydzierżawiającym w okresie ich czynienia.

5. Art. 676 k.c. nie znajduje zastosowania w sprawie również z tej przyczyny, że strony w umowach dzierżawy z 2001 i z 2006 roku odmiennie od regulacji ustawowej uregulowały tę kwestię. Powiat oddał powodowej spółce w dzierżawę grunt wraz z zabudowaniami i budynkami, a powódka na tak określony przedmiot dzierżawy przystała, co oznaczało świadomą rezygnując z późniejszego rozliczenia się z pozwanym z poczynionych w przeszłości ulepszeń. Strony uregulowały los istniejących ulepszeń poczynionych przez powódkę przed zawarciem umowy, w ten sposób, że pozwany traktował je jak swoją własność i czynił przedmiotem umowy dzierżawy, a powódka to akceptowała i płaciła czynsz dzierżawny za korzystanie z całej nieruchomości stanowiącej grunt wraz z zabudowaniami.

Natomiast w poprzednich umowach dzierżawy zawartych z zarządcami nieruchomości powódka miała po zakończeniu umów dzierżawy przywrócić poprzedni stan nieruchomości, a zatem zabrać ewentualne nakłady.

Ostatecznie Sąd uznał, że po pierwsze roszczenia dzierżawcy o zwrot nakładów (ulepszeń) mogły być kierowane wyłącznie przeciwko temu wydzierżawiającemu, z którym powódka pozostawała w stosunku dzierżawy w okresie ich dokonania, a po drugie same umowy dzierżawy w sposób wyraźny regulowały między stronami kwestię dalszego losu poczynionych ulepszeń, wyłączając w ten sposób stosowanie przepisu art. 676 k.c.

6. Decyzja komunalizacyjna Wojewody Lubuskiego z dnia 8 lutego 2001 roku stwierdzała nabycie przez Powiat (...) z dniem 1 stycznia 1999 r. z mocy prawa własności nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa, o nr (...) i powierzchni (...) ha w obrębie K., będącej dotychczas we władaniu Powiatowego Zarządu Dróg w G. W., bez obciążeń. Podstawą prawną decyzji był przepis art. 60 ust. 3 ustawy z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Przepis art. 65 ust. 1 ustawy stanowi, że „nabycie przez powiat przekazywanego mienia Skarbu Państwa oraz mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu państwowych osób prawnych następuje wraz z obciążeniami, które ujawnia się w decyzji o przekazaniu. Oznacza to, że umowa dzierżawy jako obciążenie nieruchomości nie zostało przejęte przez pozwanego na mocy decyzji komunalizacyjnej. Ostatnia umowa dzierżawy wyraźnie wskazywała, że jest zawarta do czasu przejęcia nieruchomości przez starostę powiatu. Dalsze umowy dotyczące nieruchomości dzierżawionej przez powódkę musiały ona tym samym zawierać z nowym właścicielem nieruchomości – pozwanym powiatem.

Art. 65 ust. 3 stanowi, że przepisów ust. 1 i 2 nie stosuje się do zobowiązań Skarbu Państwa oraz państwowych osób prawnych, wynikających z działalności organów i instytucji władających przekazywanym mieniem, powstałych przed dniem jego przejęcia przez powiat”. Z przepisu tego wynika, że zobowiązania Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych, które powstały przed dniem przejęcia nieruchomości przez powiaty, a związane były z zarządzaniem mieniem Skarbu Państwa, pozostają zobowiązaniami Skarbu Państwa, nie są natomiast przejmowane przez nowo utworzone powiaty. Ponadto zgodnie z brzmieniem art. 80 ust. 1 „zobowiązaniami Skarbu Państwa, powstałymi do dnia 31 grudnia 1998 roku, są zobowiązania finansowe państwowych jednostek budżetowych i zakładów budżetowych, przejmowanych przez jednostki samorządu terytorialnego”. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 czerwca 2001 roku w sprawie K 18/00 „z powołanego przepisu art. 80 ust. 1 ustawy – Przepisy wprowadzające..., a contrario wynika, że samorząd terytorialny nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za zobowiązania powstałe w związku z działalnością państwowych jednostek organizacyjnych. Fakt powołania nowych podmiotów w postaci powiatów i samorządów województw oraz przekazania im dotychczasowych jednostek organizacyjnych państwa,

zgodnie z zamysłem ustawodawcy wyrażonym w art. 80 ust. 1 powołanej ustawy, nie pociąga za sobą przejścia zobowiązań Skarbu Państwa na nowo utworzone podmioty”.

Przenosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy uznał Sąd , że pozwany słusznie uważa , że nie przejął żadnych zobowiązań dotyczących nieruchomości nabytej od swych poprzedników na mocy przepisu art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 roku .

7. Sąd uznał też ,że pozostawione przez powódkę na nieruchomości pozwanego nakłady nie stanowiły ulepszeń .Ulepszeniami rzeczy dzierżawionej dokonane na tę rzecz przez dzierżawcę są nakłady, które w chwili wydania rzeczy wydzierżawiającemu zwiększają jej wartość lub użyteczność , dają uprawnionemu rzeczywiście korzyść; tak więc nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększające wartość jego majątku w chwili zwrotu, a nie w innym, dowolnie dobranym momencie.

Powódka ponadto nie wykazała ani wartości nakładów ulepszających w chwili zwrotu nieruchomości pozwanemu , ani też tego ,że nakłady miały dla wydzierżawiającego charakter użyteczny. Sąd zdyskwalifikował w tym miejscu jako nieprzydatną w sprawie , zważywszy na jej przedmiot, opinię biegłego sądowego J. A.. Biegły ten określając wartość rynkową pozostawionych przez powódkę budynków na kwotę 2.417.300 zł zastosował tzw. podejście dochodowe . Takie ustalenie wartości nieruchomości nie miało żadnego związku z ustaleniem czy i jakiej wartości nakłady (ulepszenia) powódka pozostawiła na nieruchomości i czy mają one charakter użyteczny dla właściciela . Co do opinii biegłego G. K.:

z uwagi na utrudnienia w dokonaniu oględzin nieruchomości oraz upływ czasu od daty wydania przez powódkę nieruchomości Powiatowi ( 13 sierpnia 2009 roku ) biegły wykorzystał dane zawarte w opinii prywatnej sporządzonej przez L. F. na zlecenie pozwanego. Odnosząc się do zarzutów powódki ,że takie sporządzenie opinii ją od razu dyskwalifikuje Sąd po pierwsze zauważył ,że to na powódce w tym procesie spoczywał ciężar udowodnienia tego czy i jakie nakłady ulepszające poczyniła na nieruchomości i jaka była ich wartość w chwili zwrotu czego nie uczyniła .Po drugie w ocenie Sądu biegły mógł skorzystać z prywatnej opinii sporządzonej przez L. F., skoro w inny sposób nie mógł uzyskać od powódki wystarczających materiałów świadczących o tym jakie nakłady i w jakim stanie znajdowały się na nieruchomości w chwili zwrotu. Na datę sporządzania opinii część nakładów już nie istniała ,dotyczyło to m.in. : wiaty warsztatu, magazynu oleju, magazynu paliwa oraz instalacji paliwowej i rurociągu, drogi i placu, zdemontowane zostały zbiorniki paliw, część znajdowała się na terenie bazy, a część poza ogrodzeniem. Wycena nakładów dokonanych przez powódkę na podstawie bezpośrednich oględzin i pomiarów okazała się niemożliwa. Biegły przyjął ,że tylko na podstawie dokumentów budowlanych i technicznych z pełnym opisem stanu technicznego urządzeń może dokonać wyceny tych nakładów. Powódka przekazała jednak jedynie część koniecznej dokumentacji. W tych okolicznościach faktycznych biegły musiał oprzeć się na dokumentacji zdjęciowej i opinii L. F. z grudnia 2010 roku.

W ocenie biegłego stan nieruchomości, w tym nakładów poczynionych przez powódkę od data wydania nieruchomości do daty sporządzania opinii nie uległ zasadniczej zmianie.

Ocecił biegły ,że baza paliw w kształcie funkcjonującym do 2010 roku pod względem technicznym nie spełniała wymaganych warunków technicznych dotyczących: zbiorników, instalacji, monitoringu zbiorników i instalacji oraz nawierzchni placów i dróg. Najważniejszym nakładem, który w sposób zasadniczy stanowił o wartości bazy paliw były zbiorniki paliwowe bez których pozostałe nakłady na nieruchomość praktycznie pozbawione były wartości użytkowej i nie stanowiły samodzielnie większej wartości. Biegły stwierdził po zapoznaniu się z książkami rewizyjnymi, że na 13 zainstalowanych zbiorników paliw tylko 4 posiadały ważne dopuszczenie do eksploatacji i pozytywne wyniki badań okresowych potwierdzonych przez UDT. Pozostałe zbiorniki bądź utraciły ważność dopuszczenia do eksploatacji bądź nie posiadały ważnych badań technicznych i nie powinny być używane. Powódka przedstawiła dokumenty dopuszczające warunkowo zbiorniki do eksploatacji, które to dokumenty zdaniem biegłego są niewystarczające, gdyż konieczne jest oprócz nich pozytywne przejście badania okresowego, potwierdzone stosownym protokołem – wpisem w książkę rewizyjną zbiornika. Brak takiego pozytywnego badania lub nie przeprowadzenie takiego badania jest równoznaczne z wyłączeniem zbiornika z eksploatacji. Biegły po zapoznaniu się z protokołami dozoru technicznego,

dopuszczającymi zbiorniki do użytkowania stwierdził, że część przedłożonych przez powódkę dokumentów dotyczyła innych zbiorników paliw, prawdopodobnie z innej bazy paliw, z całą pewnością nie odnosiły się one do zbiorników na terenie bazy paliw przy ulicy (...). Wartość zbiornika paliwowego nie posiadającego ważnych badań i ważnej zgody na użytkowanie jest zerowa, a jeśli jest to związane z trwałą utratą sprawności technicznej – nawet ujemna, gdyż wiąże się z koniecznością specjalistycznej utylizacji i kosztami demontażu (zbiornika nie można bezpośrednio złomować, gdyż traktowany jest jako odpad niebezpieczny). Ponadto zbiorniki znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości były zbiornikami jednopłaszczowymi. Jeśli ich stan techniczny na to pozwala, mogą zostać poddane generalnemu remontowi poprzez oczyszczenie i założenie nowej powłoki ochronnej i zamontowanie dodatkowego płaszcza. Średni koszt remontu zbiornika z zamontowaniem drugiego płaszcza to kwota około 35.000 – 40.000 zł. brutto. Mając jednak na uwadze trwałość tak wyremontowanego zbiornika i koszt nowego zbiornika paliw – około 60.000 zł brutto, remontowanie zbiorników naziemnych jest ekonomicznie nieopłacalne. Stopień zużycia zbiorników paliw na przedmiotowej nieruchomości jest na poziomie 80%, a zdaniem biegłego z uwagi na brak aktualnych badań i zaświadczeń o dopuszczeniu do eksploatacji można nawet przyjąć stopień zużycia w granicach 90% - 100%.

Co do pozostałych nakładów poczynionych przez powódkę - wykonała ona budowę linii kablowej i linii zasilających oraz zamontowała tablicę rozdzielczą i sterowniczą. Co do odwodnienia terenu, to według biegłego zastoiska wody na terenie bazy świadczą o braku wykonania tych prac. Według biegłego wartość nakładów poniesionych na nieruchomości przez powódkę mieści się w kwocie 153.092 zł, która odpowiada wartości zbiorników paliw. Koszt budowy bazy paliw poprzez montaż nowych, spełniających obowiązujące przepisy techniczne zbiorników paliwowych wraz z instalacjami, o pojemności odpowiadającej stacji paliw powódki – 600 metrów sześciennych – to obecnie kwota 1.253.380 zł brutto.

W konsekwencji Sąd uznał, że biegły w pisemnej oraz w ustnej uzupełniającej opinii w sposób przekonujący wykazała, że jedynymi nakładami użytecznymi na nieruchomości są zbiorniki paliw, których wartość oszacował na 153.092 zł wyjaśnił, że ze względu na braki aktualnych badań i warunkowe dopuszczenie do eksploatacji nie przedstawiały one ulepszeń mających znaczenie dla pozwanego, a obecnie wymagają remontu, który jest nieopłacalny ekonomicznie. Niesporne przy tym było, że ani Powiat, ani obecny właściciel nieruchomości nie kontynuować działalności prowadzonej przez powódkę- sprzedaży paliw płynnych. Pozostawione przez powódkę zbiorniki nie stanowiły zatem dla pozwanego żadnego ulepszenia nieruchomości, przeciwnie jak wynika z opinii biegłego wiąże się to raczej z poniesieniem kosztów demontażu i utylizacji zbiorników, które są odpadami niebezpiecznymi, wymagającymi specjalistycznej utylizacji.

Podkreślił Sąd, że powódka nie wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego dziedziny budownictwa, nie wykazała także za pomocą innych dowodów wartości poniesionych ulepszeń. Dla ustalenia wartości poniesionych ulepszeń, w ocenie Sądu który szerzej takie swoje stanowisko uzasadnił, pomocny nie mógł być operat szacunkowy wykonany na zlecenie Powiatu na potrzeby sprzedaży nieruchomości w trybie przetargu.

W konsekwencji takich ustaleń i wniosków, podzielając w całości opinię biegłego K. Sąd stwierdził, że powódka nie wykazała, by pozostawiła na nieruchomości ulepszenia, za które winien jej zapłacić pozwany.

**8.** W ocenie Sądu gdyby powódka nawet wykazała, że poczynione nakłady miały charakter ulepszeń i są przydatne dla wydierżawiającego, to jej roszczenie nadal byłoby nieuzasadnione. Powódka od lat była dzierżawcą nieruchomości i prowadziła na niej bazę paliw płynnych, tj. dochodową działalność gospodarczą, dającą -co wynika już tylko z opinii biegłego J. A. - stały i wymierny dochód. W tej sytuacji Sąd podzielił argumenty pozwanego, że czerpiąc od 1992 roku zyski z dzierżawionej nieruchomości Spółka uzyskała korzyści, które są niewspółmiernie wyższe aniżeli wartość dokonanych przez nią nakładów na nieruchomości. Żądanie zwrotu ich równowartości, w większości zresztą zamortyzowanych i nie przedstawiających dla pozwanego żadnej wartości, także z tej przyczyny Sąd uznał za nieuzasadnione.

**9.** Powódka zwracała się do pozwanego o wykup dzierżawionej nieruchomości, nie żądając wcześniej formalnie rozliczenia nakładów, o ich rozliczenie zwróciła się po przeprowadzeniu przetargu w 2009 roku.

W konsekwencji takich ustaleń faktycznych oraz ich kwalifikacji prawnej Sąd powództwo ocenił jako pozbawione zasadności i jako takie oddalił .

Co do kosztów procesu – Sąd orzekł o nich stosownie do wyniku procesu - art. 98 § 1 i 3 k.p.c. szerzej postanowienia o kosztach procesu uzasadniając.

### ***Od wyrok Sądu Okręgowego w G. apelację wniosła powódka zaskarżając orzeczenie w całości.***

Zarzuciła ona Sądowi I instancji następujące uchybienia:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 676 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że żądanie zwrotu wartości poczynionych nakładów ulepszących na dzierżawionej od pozwanego nieruchomości nie znajduje zastosowania,

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art.233 k.p.c. w wyniku przekroczenia granic zasadny swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie nieprzydatności opinii biegłego J. A. i przyjęcie w pełnym zakresie opinii biegłego G. K..

Skarżąca wskazywała ,że od 1992 do 2009 r. trwała nieprzerwanie umowa dzierżawy nieruchomości stanowiącej początkowo część działki nr (...), a następnie całej działki (...) położonej w G. W.. przy ul. (...).

Przy czym umowy z 1992 r., 1993 i 1999 r. zawierane były z tym samym podmiotem zarządzającym działką będącą przedmiotem dzierżawy - Generalną Dyrekcją Dróg Publicznych - Rejon Dróg w G. W.. Wydzierżawiający wprawdzie w umowach z 1992 r. i 1993 r. zawarł klauzulę o losie nakładów poczynionych na nieruchomość, lecz skoro w kolejnej umowie z dnia 5.01.1999 r. klauzuli takiej zabrakło ( umowa kwestię rozliczeń ulepszeń więc już pomijała ) to oznacza , że w sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 676 k.c. Przyznała Spółka , że ulepszenia, których rozliczenia dochodzi w tym procesie zostały dokonane podczas trwania umów dzierżawy zawartych z innym niż Powiat podmiotem. Wskazała jednocześnie , że istnieje kontynuacja umów dzierżawy tego samego przedmiotu dzierżawy z tym samym dzierżawcą, a przejście umowy dzierżawy na pozwanego nastąpiło poprzez decyzję Prezydenta Miasta G. z dnia 24.11.2000r.o wygaszeniu trwałego zarządu dotychczasowemu wydzierżawiającemu, decyzji Wojewody Lubuskiego z dnia 8.02.2001 r. o nabyciu z mocy prawa przez pozwanego prawa własności przedmiotu dzierżawy i zawarciu z powodem kolejnej umowy dzierżawy na tę samą nieruchomość. Uzasadnia to wniosek ,że pozwany jest następcą prawnym poprzedniego wydzierżawiającego. Do tego powód nie miał możliwości skorzystania z dobrodziejstwa art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c. w stosunku do poprzedniego wydzierżawiającego, bowiem nie nastąpił zwrot przedmiotu dzierżawy na jego rzecz.

Przejęcie przedmiotu dzierżawy protokołem zdawczo-odbiorczym nastąpiło bowiem pomiędzy Generalną Dyrekcją Dróg Publicznych jako stroną przekazującą, a Prezydentem Miasta G. jako stroną przejmującą. Przy czym co istotne, w protokole przejścia zaznaczono, że wszelkie obiekty znajdujące się na dzierżawionej działce wybudowane zostały przez powoda i za jego środki oraz za zgodą wydzierżawiającego. W dniu 6.07.2009 r. powódka zawarła z pozwanym kolejną umowę dzierżawy na tę samą nieruchomość także nie określając sposobu rozliczenia się z nakładami ulepszącymi. Po zakończeniu umowy dzierżawy, powódka dnia 13.08.2009 r. protokołem zdawczo odbiorczym przekazał przedmiot dzierżawy pozwanemu. Taki stan rzeczy oznacza ,że roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń stało się wymagalne dopiero ,skoro w umowie inaczej nie postanowiono , po zakończeniu umowy. To z kolei oznacza ,że adresatem roszczenia o zwrot wartości ulepszeń powinien być podmiot, który jest wydzierżawiającym w chwili zakończenia umowy i który to ma prawo podjąć decyzję o wyborze jednego z uprawnień przysługujących mu na podstawie art. 676 k.c.

W ocenie apelującej spółki skoro na dzień wydania decyzji z dnia 8 lutego 2001 r. nie istniało wymagalne zobowiązanie wydzierżawiającego - Powiatowego Zarządu Dróg w G. względem powoda jako dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń poczynionych na przedmiot dzierżawy (chodziło zapewne autorowi apelacji o sytuację odwrotną ) to art. 65 ust. 3 ustawy z dnia 13.10.1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną wyłączający



odpowiedzialność nowo powstałych powiatów za zobowiązania Skarbu Państwa oraz Państwowych osób prawnych powstałe przed dniem przejścia nieodpłatnie własności nieruchomości nie ma zastosowania .

Skoro przedmiot dzierżawy zwrócono wydzierżawiającemu w dniu 13.08.2009 r., a ten przeznaczając nieruchomość do sprzedaży z ulepszeniami poczynionymi przez powódkę, dokonał wyboru w rozumieniu art. 676 k.c. , co oznacza ,że roszczenie powoda o zwrot wartości nakładów ulepszących stało się wymagalne z dniem 14.08.2009 r.

Powódka prezentowała w apelacji stanowisko ,że przy pomocy opinii biegłego A. wykazała wartość ulepszeń wywodząc jednocześnie ,że opinia biegłego sądowego K. była nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy .Spowodowane to zostało tym ,że opierała się ona na prywatnej opinii - sporządzonej na dzień 15.12.2010 r. , a nadto na zdjęciach przedmiotowej nieruchomości z płyty CD, przekazanej biegłemu przez pozwanego , według stanu na dzień 18.11.2010 r.

Bezpodstawnie również biegły ograniczył przedmiot wyceny nakładów ulepszących jedynie do zbiorników paliwowych. Jest zaś oczywiste, że przedmiotem operatu powinny być wszystkie budynki i budowle, które powód wybudował na działce w okresie dzierżawy, łącznie ze stałym ogrodzeniem wokół działki oraz infrastrukturą techniczną w postaci linii energetycznej, telekomunikacyjnej i wodociągowej, które istniały na dzień zwrotu przedmiotu dzierżawy pozwanemu.

Za niezrozumiałą uznała powódka argumentację Sądu, że korzystanie z przedmiotu dzierżawy przez lata i tym samym pobieranie pożytków w postaci dochodu, który był niewspółmiernie wyższe od wartości dokonanych nakładów na nieruchomość czynił żądanie ich rozliczenia nieuzasadnionym .

Powódka podkreślała ,że w operacie szacunkowym wykonanym na zlecenie pozwanego do oferty przetargowej wartość nakładów poniesionych przez powoda określono na kwotę 1.574,000 zł , a wartość całej nieruchomości na kwotę 1.930.000 zł, przy ostatecznej cenie sprzedaży nieruchomości - 1.220.000 zł.

Tak formułując zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesowych za obie instancje ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpatrzenia , przy odpowiednim uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację Powiat (...) wniósł o jej oddalenie domagając się jednocześnie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego od powódki .

Odnosząc się do zarzutów apelacyjnych pozwany podniósł ,że decyzją komunalizacyjną Wojewoda Lubuski stwierdził nabycie przez Powiat (...) z mocy prawa własności działki nr (...) , przy czym w decyzji tej nie zostały ujawnione żadne obciążenia z którymi pozwany nabył przedmiotową nieruchomość. Oznacza to ,że Powiat nabył własność nieruchomości bez jej obciążenia dzierżawą. Taki wniosek wynika też , w ocenie pozwanego , z treści przepisów art. 65 ust 3 oraz z art. 80 ust . 1 ustawy z 13.10.1998 r. W ocenie pozwanego powódka nie wykazała jaka była faktyczna wartość nakładów oraz ich ulepszącego charakteru.

Strona apelująca złożyła w sprawie jeszcze pismo procesowe z dnia 8 .02.2013 roku w którym przedstawiła swoje starania o nabycie własności działki nr (...) ,i do którego to pisma dołączyła m.in. umowę dzierżawy z 2.01.1996 r. mocą której Zarząd Dróg Publicznych w G. wydzierżawił powodowej spółce na okres od 1.03.1996 r , na czas nieoznaczony część przedmiotowej działki nr (...) o powierzchni 4 100 m<sup>2</sup> , przy czym strony w umowie postanowiły , że choć nadal wszystkie adaptacje dzierżawionej działki muszą być uzgadniane z wydzierżawiającym to jednocześnie dzierżawca został zwolniony z obowiązku przywrócenia działki do stanu poprzedniego, określonego w umowie z dnia 28.02.1992 r.

Pozwany w odpowiedzi na to pismo procesowe stwierdził ,że dokumenty przedłożone przez powoda ,które de facto kwestionuje decyzję komunalizacyjną Wojewody Lubuskiego nie mogą skutecznie podważyć jej legalności w obrocie prawnym ( k.1130).

Powód w piśmie procesowym z dnia 16.04.2013 r. (k.1148) podtrzymał swoje stanowisko co do istnienia po stronie pozwanego, jako wydzierżawiającego Spółce nieruchomości w postaci działki nr (...), następstwa prawnego.

Powód podkreślił, że podstawowym problemem w sprawie było ustalenie czy umowa dzierżawy choć nie wyszczególniona w decyzji komunalizacyjnej stanowiła obciążenie przejęte przez Powiat (...).

Oznacza to, podkreślił powód, że należało najpierw ustalić czy umowa dzierżawy stanowi czynność prawną obciążającą prawo własności do przejętej przez Powiat nieruchomości czy też stanowi zobowiązanie finansowe w rozumieniu art. 80 ust. 1 ustawy – Przepisy wprowadzające... Według powoda umowa dzierżawy nie stanowi ani zobowiązania finansowego po stronie wydzierżawiającego (art. 80 ust. 1), ani obciążenia w rozumieniu art. 65 ustawy j/w. Powód uważa, że pozwany z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. wstąpił w stosunek dzierżawy nawiązany ze Spółką przez poprzedniego wydzierżawiającego umową z dnia 2 stycznia 1996 roku, a to z kolei oznacza, iż to pozwany jest podmiotem do którego należało kierować roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez dzierżawcę w latach 1996-1997.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje :**

apelacja powódki zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Dla uporządkowania stanu sprawy należy pokrótce przypomnieć, że postanowieniem z dnia 29.12.2012 r. Sąd Rejonowy w G. V Wydział Gospodarczy ogłosił upadłość dłużnika, a powódki w tej sprawie - (...) spółki jawnej w G. W.. obejmującą likwidację majątku dłużnika (k.1090). Sąd wyznaczył syndyka w osobie R. Z., który zawiadomił, że będzie w przedmiotowym procesie występował po stronie powodowej (k. 1089). Następnie postanowieniem z dnia 18 marca 2013 roku Sąd ustanowił dla przedmiotowej spółki w upadłości likwidacyjnej syndykiem masy upadłości A. P. (k.1144).

Przepis art. 75. 1 prawa upadłościowego i naprawczego stanowi, że jeżeli ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, upadły traci prawo zarządu oraz możliwość korzystania i rozporządzania mieniem wchodzącym do masy upadłości. Art. 144. 1 i 2 pr.up. z kolei stanowi, że jeżeli ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku upadłego, postępowania sądowe dotyczące masy upadłości mogą być wszczęte i dalej prowadzone jedynie przez syndyka lub przeciwko niemu. Postępowania, o których mowa w ust. 1, syndyk prowadzi na rzecz upadłego, lecz w imieniu własnym. W tej sprawie sąd upadłościowy nie wyłączył roszczenia z przedmiotowej sprawy o zapłatę z masy upadłości (k.1092). Oznacza to, że w sprawie doszło do skutecznego podstawienia syndyka w miejsce upadłej spółki.

Powracając do oceny złożonej apelacji - wynikający z art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza zarówno bezwzględny zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, jak i nakaz wzięcia pod uwagę i rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków.

Co do stosowania prawa materialnego przez sąd drugiej instancji - powyższe nie może być wiązane z zakresem zarzutów apelacyjnych; ich rola sprowadza się tylko do uwypuklenia istotnych, zdaniem skarżącego, problemów prawnych, do przekonania sądu drugiej instancji co do ich oceny oraz "ułatwienia" kontroli instancyjnej. W tej sytuacji jest oczywiste, że sąd drugiej instancji musi samodzielnie dokonać jurydycznej oceny dochodzonego żądania i skonfrontowania jej z zaskarżonym orzeczeniem oraz stojącymi za nim motywami; zarzuty apelującej strony mają charakter pomocniczy i nie ograniczają swobody sądu. To Sąd odwoławczy ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji.

Co do prawa materialnego należy zacząć od tego, że ochrona prawna może być przez sąd udzielona jedynie w sytuacji, gdy obie strony procesu pozostają do przedmiotu sporu w określonym przez prawo materialne stosunku, tak więc w każdej sprawie cywilnej zanim sąd meriti w ogóle przystąpi do oceny zgłoszonego roszczenia procesowego, musi z urzędu uprzednio zbadać kwestię posiadania przez obie strony legitymacji procesowej. Nie budzi wątpliwości, że tylko ze stosunku prawnego określonego przez prawo materialne płynie uprawnienie określonego podmiotu do występowania z konkretnym roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi. To szczególne uprawnienie danego

podmiotu, oceniane z punktu widzenia prawa materialnego, określane jest legitymacją procesową. Jeżeli zostanie wykazane, że strony są związane prawnomaterialnie z przedmiotem procesu, którym jest roszczenie procesowe to wówczas zostanie wykazana legitymacja procesowa strony powodowej (czynna) i pozwanej (bierna). Z żądaniem ochrony prawnej może wystąpić jedynie osoba do tego uprawniona. Tym uprawnieniem jest więc legitymacja procesowa czynna, przy czym w przeciwieństwie do zdolności sądowej nie stanowi jakiejś ogólnej kwalifikacji podmiotu, która jest cechą trwałą i musi podlegać jednolitej ocenie w każdym procesie. A zatem legitymacja procesowa jest to szczególne uprawnienie do prowadzenia konkretnego procesu. Może ona wynikać z posiadania prawa podmiotowego bądź z przepisu ustawy. Legitymacja procesowa wskazuje kwalifikację materialną podmiotów prowadzących spór, w tym znaczeniu, że powód powinien być uprawniony (z mocy norm materialnoprawnych) do występowania z żądaniem udzielenia mu ochrony prawnej w stosunku do pozwanego, a ten (także z mocy norm materialnoprawnych) zobowiązany do określonego zachowania się; dotyczy ona możliwości określenia, czy w procesie występują w charakterze stron te podmioty, które są jednocześnie podmiotami stosunku prawnego będącego przedmiotem procesu. Tak więc w każdym procesie sąd musi rozstrzygnąć, czy strony procesowe są jednocześnie stronami spornego stosunku prawnego. Stwierdzenie braku tej zgodności jest stwierdzeniem braku legitymacji procesowej po stronie powoda lub pozwanego, co prowadzi do oddalenia powództwa.

Przenosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy w pierwszej kolejności ocenić prawidłowość wniosku Sądu Okręgowego, że pozwany Powiat (...) nie był w tej sprawie w ogóle legitymowany w sprawie o rozliczenie ulepszeń poczynionych przez dzierżawcę na działce nr (...) w G. W., jako, że po pierwsze nie był wydzierżawiającym w dacie czynienia nakładów na przedmiot dzierżawy, a po wtóre nie jest następcą prawnym wydzierżawiającego.

Sąd odwoławczy w oparciu o przepis art. 382 k.p.c. orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym z uwzględnieniem treści art. 381 k.p.c. Oceniając apelację powódki Sąd Apelacyjny w tej sprawie orzekł zasadniczo na podstawie materiału dowodowego zebranego przez Sąd Okręgowy, ale dopuścił też dowód z umowy dzierżawy z dnia 2 stycznia 1996 roku (k. 1099-1101) na okoliczność ustalenia czy strony określiły sposób rozliczenia ulepszeń poczynionych przez dzierżawcę. Sąd uznał, że w świetle twierdzeń strony powodowej (k. 1049) istniały do tego podstawy w oparciu o art. 381 k.p.c., strona pozwana nie zgłaszała zresztą zastrzeżeń do tego postanowienia dowodowego w trybie art. 162 k.p.c. Zasadniczo nie jest obowiązkiem sądu drugiej instancji powtarzanie ustaleń i oceny prawnej dokonanych przez sąd pierwszej instancji, o ile bowiem je podziela, wystarczy dać temu w uzasadnieniu wyraz. Stosując powyższą regułę Sąd Odwoławczy stwierdza, że w większości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, stąd nie zachodzi potrzeba ich powtarzania oraz dokonywanie ich szczegółowej analizy. Subsumcja prawna tak ustalonego stanu faktycznego jednak już nie w całości została podzielona, o czym będzie mowa poniżej. Powód w samej apelacji nie zgłosił nowych faktów, jak też nie zgłosił dowodów na poparcie swych twierdzeń, zasadność zarzutów apelacyjnych dot. kwalifikacji stanu faktycznego w zakresie ustalenia rodzaju powiązania stron nastąpić musi o fakty i zgłoszone na ich potwierdzenie dowody przed Sądem Okręgowym, za wyjątkiem nowego twierdzenia o zawarciu kolejnej umowy w 1996 r. wraz z dowodem na jego potwierdzenie w postaci pisemnej umowy.

**I.** W tym miejscu, dla uporządkowania stanu sprawy Sąd Apelacyjny pokrótce przytoczy podstawowe ustalone już oraz dodatkowe, a istotne w sprawie, fakty:

**1.** pierwsza umowa dzierżawy została zawarta w dniu 28.02.1992 r., na okres od 1.03.1992 do 1.03.1995 r., pomiędzy Dyrekcją Okręgową Dróg Publicznych w S. – Zarządcą Dróg w G. W., jako wydzierżawiającym, a spółką cywilną (...) Z dniem 9.09.1993 r. doszło za zgodą stron umowy do zmiany osoby dzierżawcy na spółkę cywilną (...) w G. W., za którą działał J. G.. Od dnia 1.01.1995 r. strony dokonały zmiany przedmiotu dzierżawy ustalając, że jest nim część działki nr (...) o powierzchni 4 100 m<sup>2</sup>. Strony od razu ustaliły, że na dzierżawionej działce dzierżawca będzie prowadził przeładunkową stację paliw płynnych, jak też i to, że dokona on określonych, a koniecznych dla niego adaptacji dzierżawionego placu. Strony początkowo zastrzegły, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca zobowiązany jest przywrócić plac do stanu poprzedniego;

**2.** druga umowa dzierżawy z dnia 2.01.1996 r. została zawarta pomiędzy tymi samymi stronami , przy identycznym przedmiocie dzierżawy , na czas nieoznaczony. Tak jak w pierwszej umowie rozwiązano kwestię adaptacji ,strony jednocześnie postanowiły ,że zwalnia się dzierżawcę z obowiązku przywrócenia działki do stanu poprzedniego , określonego w umowie z 28.02.1992 r. ;

**3.** trzecia umowa została zawarta w dniu 5.01.1999 r. na ten sam przedmiot dzierżawy, na okres od 1.01. do 31.12. 1999 r. , z możliwością jej przedłużenia. Wydierżawiającym była Centralna Dyrekcja Dróg Publicznych Oddział Południowo-Zachodni ,Biuro w Z. ,Rejon Dróg Krajowych w G. W.. W tej umowie strony pomijały kwestię zgody robót adaptacyjnych , jak i przywrócenia nieruchomości do stanu z 1992 roku. Następnie strony postanowiły ,że umowa zostaje przedłużona na dalszy okres od 1.01.2000 r. do dnia przekazania terenu dla Starostwa Powiatowego w G. W.;

**4.** 18.01.1999 r. sporządzono pomiędzy pełnomocnikiem ds. przekształceń własnościowych Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej jako przekazującym , a Zarządem Powiatu (...) protokół zdawczo – odbiorczy stosownie do przepisu art. 52 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych z uwzględnieniem ustaw wprowadzających reformy oraz ustaw kompetencyjnych. W protokole tym określono przedmiot przekazania ( drogi, obiekty mostowe ) oraz podano ,że zawiera on załączniki ( k.1119) . Przekazanie spornej działki powinno nastąpić na rzecz Powiatu (...) w odrębnym postępowaniu, w wykonaniu zapisów załącznika nr (...) rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 14.12.1998 r. w sprawie dostosowania organizacji dyrekcji okręgowych dróg publicznych oraz będących ich częściami zarządów drogowych i drogowej służby liniowej do organizacji administracji publicznej określonej przepisami o reformie administracji publicznej .

Z pisma Starosty (...) z dnia 15.01.2013 r. wynika ,że wskazanym protokołem nie przekazano jednak nieruchomości – działki ewidencyjnej (...) w G. W.. przy ul. (...). Starosta jednocześnie stwierdził ,że nie odnaleziono protokołu będącego podstawą przekazania działki nr (...) ( k. 1123). Protokołu przekazania nie posiada również Wojewoda Lubuski ani też Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad ,Oddział w Z. ,Rejon w G. W.. (k. 1127) .

**5.** Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych Oddział Południowo-Zachodni posiadała prawo trwałego zarządu nieruchomością w postaci działki nr (...) w G. W.. przy ul. (...), z przeznaczeniem jej na plac do składowania materiałów służących do budowy i konserwacji dróg publicznych (k.16). Na wniosek GDDP Prezydent Miasta G. decyzją z dnia 30.06.1999 r. dokonał podziału działki nr (...) na dwie działki oznaczone numerami - (...) i (...) (k. 1164). Na wniosek GDDP z dnia 3.12. 1999 r. , po uzyskaniu zgody właściwego ministra , decyzją z dnia 24.11.2000 r. Prezydent Miasta G. W.. orzekł o wygaszeniu Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych , Oddział Południowo-Zachodni we W. ,Biuro w Z. prawo trwałego zarządu do nieruchomości Skarbu Państwa stanowiącej działkę nr (...), w G. W..przy ul (...) ,zabudowaną podziemnymi zbiornikami na paliwa oraz budowlami o charakterze gospodarczym, stwierdzając ,że nieruchomość z dniem uprawomocnienia się decyzji wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa . Przejęcie nieruchomości miało nastąpić w formie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się decyzji.

Pismem z dnia 13.03.2000 r. Starostwo Powiatowe w G. W.. informując ,że jest właścicielem działki nr (...) zwróciło się do spółki o jej wydanie w terminie 7 dni (k.1105)

**6.** 2.01.2001 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy przekazania przez GDDP Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta G. przedmiotowej nieruchomości w postaci działki nr (...) ,zabudowanej podziemnymi zbiornikami na paliwa płynne oraz budowlami o charakterze gospodarczym. Na wniosek dzierżawcy - powodowej spółki – w dniu 16.07.2001 r. sporządzono aneks do protokołu z 2.01.2001 r. przez dokładne opisanie zabudowy działki nr (...) , ze stwierdzeniem ,iż za wyjątkiem podziemnych zbiorników na paliwo pozostałe elementy zostały wybudowane za zgodą wydierżawiającego , ze środków (...) spółka cywilna w G. W..

**7.** Decyzją z dnia 8.02.2001 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Powiat (...) z mocy prawa , z dniem 1.01.1999 r. , nieodpłatnie własności nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa tj. działki nr (...) ,będącej dotychczas we władaniu Powiatowego Zarządu Dróg w G. W.. Spółka nie wiedziała o decyzji Wojewody(k.881).

**8.** Powiat (...) zawarł ze spółką (...) dwie umowy dzierżawy - z dnia 6.07.2001 r. na okres 2 lat oraz z dnia 2.10.2006 r. na okres do 30.09.2008 r., ostatnią umowę przedłużono następnie aneksem z 30.09.2008 r. do dnia 24.11.2008 r. Przedmiotem dzierżawy była przez cały czas działka oraz budynki i budowle na niej zlokalizowane. Ugoda sądową z 26.09.2006 r. strony rozliczyły się z tytułu bezumownego korzystania przez spółkę z działki ( za okres od lipca 2003 do września 2006 r.).

13.08.2009 r. (...)M." P. Ś. i wspólnicy spółka jawna w G. W.. wydała protokolarnie Zarządowi Powiatu (...) działkę nr (...) w G. W..z budynkami ,budowlami, urządzeniami zlokalizowanymi na powyższej działce.

**9.** W wyniku trzeciego przetargu ustnego nieograniczonego w dniu 23.06.2009 r. Powiat (...) sprzedał (...) spółce z o.o. z siedzibą w G. nieruchomość w postaci działki nr (...) w G. W.. ,którą następnie za protokołem z dnia 11.09.2009 r. wydał nowemu właścicielowi ( k.872).

**10.** Spółka (...) zawarła z (...) sp. j. w G. W.. w dniu 1.10.2009 r. umowę dzierżawy części przedmiotowej nieruchomości , umowa ta została wypowiedziana z skutkiem na dzień 31.10.2010 r. (k. 459 i k. 878 ).

**11.** Poczynając od pierwszej umowy dzierżawy od 1992 r. do końca października 2010 r. Spółka ( najpierw cywilna, potem jawna) była w posiadaniu działki przy ul. (...) w S. , poczynając od 1995 r. - o powierzchni 4 100 m<sup>2</sup> , na której to przez cały czas prowadziła działalność gospodarczą - przeładunkową stację paliw.

Już w 1998 roku Spółka zwróciła się do wydzierżawiającego o umożliwienie jej nabycia części działki nr (...) ( k.14).Poczynając od maja 2001 r. Spółka zwracała się do Powiatu (...) o zawarcie umowy dzierżawy podnosząc kwestię nakładów ze swoich środków na działce poczynionych . Ostatecznie zawarła umowę dzierżawy na warunkach przez Powiat narzuconych ( k. 878 i k. 1128 ). W 2006 r. Spółka zwracała się o odsprzedanie jej przedmiotowej działki (k. 30) , pismem z 26.06.2007 r. Spółkę poinformowano ,że przedmiotowa działka w drodze przetargu publicznego zostanie przeznaczona do sprzedaży (k.33).

**12.** Minister Skarbu Państwa w piśmie z dnia 29.07.2008 r. do spółki stwierdził ,że nie widzi podstaw do uznania jej roszczeń z tytułu nakładów poczynionych na działce nr (...) stwierdzając ,że nieruchomość ta z mocy prawa od 1 stycznia 1999 roku stanowi własność Powiatu (...) ,który to przejął wszelkie uprawnienia i obowiązki właściciela . Dalej wyjaśniono Spółce ,że decyzja Wojewody Lubuskiego z 8.02.2001 r. została wydana w oparciu o dokumenty przygotowane przez GDDP Oddział Południowo-Zachodni we W. i Starostwo Powiatowe w G. W.., które nie zawierały informacji o istnieniu ewentualnych obciążeń , gdy decyzja Wojewody mogła zostać wydana jedynie w oparciu o przedstawioną dokumentację , stąd nie było podstaw do zmiany decyzji Wojewody (k. 237).

**II.** Sąd Okręgowy ustalił ,że powódka zawierała umowy dzierżawy z dwoma podmiotami - najpierw z zarządcą nieruchomości , a następnie z Powiatem (...). Kolejne umowy z zarządcą zawierane były na czas określony ,z zastrzeżeniem ,że prace adaptacyjne na nieruchomości mają charakter tymczasowy i w chwili zakończenia umów dzierżawy nieruchomość ma być przywrócona do stanu poprzedniego, taki zapis umowy w ocenie Sądu wyłączał stosowanie regulacji z art. 676 k.c. W obu umowach zawartych z Powiatem określono ,że przedmiotem dzierżawy jest działka gruntu zabudowana budynkami ,budowlami – całość składała się na stacje paliw płynnych.

Nabycie własności nieruchomości przez Powiat (...) następowało z mocy prawa , bez żadnych obciążeń . Żadne nakłady na działce nr (...) nie były czynione w okresie umów dzierżawy zawartych przez powódkę i Powiat (...) , nakłady czynione były wcześniej , a mianowicie w latach 1992-1998 . Oznaczało to ,że Powiat nie jest odpowiedzialny za rozliczenie nakładów ulepszających dokonanych na nieruchomość za poprzedniego dzierżawcy na podstawie przepisów kodeksu cywilnego ,ani też w oparciu o regulacje ustawy z dnia 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną – art. 80.

Gdyby nawet założyć taką odpowiedzialność to, według Sądu Okręgowego , powódka nie wykazała wartości nakładów w chwili zwrotu nieruchomości , nie wykazała też by nakłady te były użyteczne dla wydzierżawiającego , a poza tym

jej roszczenie o zwrot nakładów byłaby bezzasadne zważywszy na to ,że uległy one amortyzacji , a sama działalność prowadzona przez Spółkę na dzierżawionej nieruchomości była niezwykle dochodowa.

**III.** Powódka w apelacji twierdziła ,że kolejne umowy dzierżawy skutkowały tym ,że dzierżawa w istocie trwała nieprzerwanie od 1992 do 2009 roku. Klauzule dotyczące przywrócenie przedmiotu dzierżawy do stanu z daty zawarcia pierwszej umowy dzierżawy były zawarte jedynie w dwóch pierwszych umowach , w umowie z 1999 r. zapis ten już pominięto co oznacza zdaniem apelującej ,że w grę wchodzi regulacja z art. 676 k.c. Umowa zawarta z pozwanym Powiatem była z kolei kontynuacją poprzednich umów, przy takim samym przedmiocie dzierżawy. Według skarżącej przejście umowy dzierżawy na Powiat nastąpiło poprzez decyzję Prezydenta Miasta Gorzów Wlkp., z dnia 24.11.2000 r. o wygaszeniu trwałego zarządu dotychczasowemu wydzierżawiającemu , następnie decyzji Wojewody Lubuskiego z 8.02.201 r. o nabyciu z mocy prawa przez Powiat (...) prawa własności przedmiotu dzierżawy i zawarcia z powodowa spółką kolejnej umowy dzierżawy na tę samą nieruchomość. Oznacza to ,że pozwany jest następcą prawnym poprzedniego wydzierżawiającego. Powódka podkreśliła ,że nie miała możliwości skorzystania z dobrodziejstwa art. 676 w zw. art. 694 k.c. bowiem nie doszło do zwrotu przedmiotu dzierżawy na rzecz poprzedniego wydzierżawiającego .Podkreśliła jednocześnie , że po uzupełnieniu protokołu przejścia nieruchomości z 16.07.2001 r. stwierdzono ,że wszystkie obiekty na dzierżawionej działce wybudowane zostały przez powódkę , z jej środków , za zgodą pierwotnego wydzierżawiającego . Właścicielem nieruchomości w dacie zakończenia dzierżawy oraz w dacie zwrotu przedmiotu dzierżawy był Powiat i dlatego to on może być adresatem roszczeń o zwrot wartości ulepszeń. To pozwany był następnie uprawniony do podjęcia decyzji o wyborze jednego z uprawnień przysługujących mu na podstawie art. 676 k.c. i podejmując decyzję o sprzedaży wydzierżawianej uprzednio nieruchomości wraz z ulepszeniami dokonanymi przez powódkę de facto wyboru takiego dokonał. Podkreślił też apelujący ,że na datę wydania decyzji o komunalizacji przez Wojewodę Lubuskiego tj. na dzień 8.02.2001 r. nie istniało wymagalne zobowiązanie Powiatowego Zarządu Dróg w G. o zwrot wartości ulepszeń poczynionych przez dzierżawcę tj. powódkę.

**IV.** By ocenić zasadność apelacji powódki należało w pierwszej kolejności odnieść się jej zarzutów podważających wnioski Sądu Okręgowego ,że pozwany nie jest następcą prawnym poprzedniego wydzierżawiającego .Transformacja ustrojowa organów administracji publicznej w naszym kraju rozpoczęła się powołaniem samorządu terytorialnego ( gminnego) w 1990 roku na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, a następnie jednostek samorządowych w 1998 roku na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym. Powołanie dalszych jednostek samorządu terytorialnego oraz reforma administracji publicznej nastąpiła w 1998 r. na podstawie ustawy z 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną . By odpowiedzieć na pytanie jaki podmiot ponosi odpowiedzialność związaną z umowami zawartymi przez jednostkę organizacyjną Skarbu Państwa ( Dyрекję Okręgową Dróg Publicznych w S. - Zarząd Dróg w G. W.. oraz Centralną Dyрекję Dróg Publicznych ) zarządzającą drogami publicznymi ( tu - działką nr (...) w G. W.. ), przejętą , w związku z transformacją ustrojową, 1 stycznia 1999 roku przez jednostkę samorządu terytorialnego – powiat, na podstawie właśnie ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną należy uprzednio przesądzić sam charakter tego nabycia.

Nabycie prawa własności nieruchomości może mieć , między innymi, charakter nabycia pierwotnego i pochodnego . „Szczególnym przypadkiem nabycia własności jest komunalizacja mienia państwowego względnie przeniesienie własności mienia Skarbu Państwa na jednostki samorządu terytorialnego szczebla powiatowego lub wojewódzkiego. Nabycie własności dotychczas państwowej przez odpowiednie jednostki samorządu terytorialnego nastąpiło z mocy samego prawa (ex lege). Orzecznictwo sądowe przyjmuje ,że jest to nabycie pochodne ,W konsekwencji nabycie własności przez jednostki samorządowe następuje tylko wtedy gdy Skarbowi Państwa przysługiwał tytuł własności,nadto nabycie następuje wraz ze wszystkimi prawami i obowiązkami „ (tak - System prawa cywilnego ,t.3 Prawo rzeczowe ,pod. red. Tomasza Dybowskiego,Warszawa 2003 r.,s.308 ).

Również w uchwale z dnia 2 sierpnia 1994 r. Sąd Najwyższy stwierdził ,że nabycie ex lege mienia komunalnego przez gminę zgodnie z art.5 ust.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych , w sferze materialnego prawa cywilnego nie jest sukcesją

generalną i nie ma charakteru nabycia pierwotnego. Nabycie takie stanowi w istocie uwłaszczenie gmin częścią mienia ogólnonarodowego ( III CZP 94/94 , Lex nr 4106).

Przy nabyciu pierwotnym nabycie własności następuje bez względu na to, w jakim zakresie przysługiwało poprzedniemu właścicielowi, a zatem w zasadzie wolne jest od wszelkich obciążeń. Natomiast nabycie pochodne jest przejawem następstwa prawnego między dotychczasowym właścicielem a nabywcą. Podkreśla się, że podział ten nie jest obecnie ostry i nawet przy nabyciu pierwotnym, np. w drodze zasiedzenia, nie wygasają wszystkie obciążenia rzeczy, które przechodzą na nabywcę.

Podobnie w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93 przyjęto, że nabycie przez gminę mienia na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy ... ma charakter pochodny. Dla uzasadnienia tego stanowiska podniesiono, że nabycie mienia przez gminę uzależnione jest od istnienia i charakteru uprawnień do tego mienia po stronie Skarbu Państwa lub państwowych osób prawnych oraz że nabycie mienia komunalnego stanowi w istocie uwłaszczenie gmin częścią mienia ogólnonarodowego, a nie uwłaszczenie poprzedzone wywłaszczeniem i to dokonany aktem ustawowym.

Podzielając taką ocenę charakteru nabycia własności nieruchomości przez komunalizację, a więc uznając, że nabycie przez Powiat (...) prawa własności nieruchomości w postaci działki gruntu nr (...), zabudowanej, w G. W.. miało charakter nabycia pochodnego uzasadnione będzie odpowiednie zastosowanie w przedmiotowej sprawie art. 678 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Powyższe jednak nie przesądza automatycznie o tym czy powódka mogła skutecznie od pozwanego dochodzić w ogóle roszczeń o zwrot ulepszeń. By powyższą kwestię rozwiązać należy dokonać wykładni przepisów ustawy z dnia 13.10.1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną mających tu zastosowanie. Przy reformie administracji publicznej w 1998 r. określono odpowiedzialność Skarbu Państwa za zobowiązania finansowe państwowych jednostek budżetowych i zakładów budżetowych, powstałe do dnia 31 grudnia 1998 r., a mianowicie według unormowania zamieszczonego w art. 80 ust. 1 ustawy z dnia 13 października 1998 r. powyższe zobowiązania stały się zobowiązaniami Skarbu Państwa. Wykładnia cyt. przepisu oraz art.103 ust. 4 i 5 ustawy dokonywana była zarówno w wyrokach Trybunału Konstytucyjnego, jak i w orzeczeniach Sądu Najwyższego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 lutego 2001 r., V CKN 1490/00 (OSNC 2001, nr 7-8, poz. 119), stwierdził, że art. 103 ust. 4 i 5 jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 80 ust. 1 ustawy. Konsekwencją tego zapatrywania było przyjęcie odpowiedzialności powiatu za szkodę wyrządzoną wskutek zaniedbania zarządcy drogi sprzed 1 stycznia 1999 r., którym była państwowa jednostka organizacyjna. To stanowisko Sądu Najwyższego potwierdzało praktykę sądów powszechnych polegającą na obciążaniu jednostek samorządu terytorialnego po przejściu przez nie zarządu dróg publicznych, odpowiedzialnością za zobowiązania powstałe w okresie gdy własność i zarząd dróg należały do jednostek państwowych.

Praktyka ta wywołała wniosek rady dwóch powiatów o stwierdzenie niezgodności art. 103 ust. 5 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną z art.2 i art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. W konsekwencji Trybunał Konstytucyjny w wyroku interpretacyjnym z dnia 5 czerwca 2001 r. K 18/00 (OTK 2001/5/118, Dz.U.2001/64/657, Lex 48443) zajmował się zgodnością z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej przepisów ustawy dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną tj. art. 103 ust 4 i 5, art. 60 oraz przepisów rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 14 grudnia 1998 r. w sprawie dostosowania organizacji dyrekcji okręgowych dróg publicznych oraz będących ich częściami zarządów drogowych i drogowej służby liniowej do organizacji administracji publicznej określonej przepisami o reformie administracji publicznej. Dokonując interpretacji wskazanych przepisów Trybunał zasadniczo wykluczył odszkodowawczą odpowiedzialność ex delicto nowego zarządcy.

W glosie do tego wyroku TK Józef Kremis podkreślił, że "Likwidacja po stronie Skarbu Państwa jego jednostki organizacyjnej zarządzającej drogami, które przeszły pod zarząd struktur samorządu terytorialnego, może uzasadniać sukcesę po dotychczasowym zarządcy w zakresie praw i obowiązków istniejących w stosunkach o charakterze trwałym. Następstwo w tym zakresie (a zwłaszcza nabycie mienia) umożliwi bowiem, z jednej strony, należyte

wykonywanie obowiązków przypisanych nowemu zarządcy, z drugiej zaś zapewni kontynuację praw i obowiązków występujących w stosunkach prawnych dotychczasowego zarządcy, a związanych z zarządem drogami. Sukcesja taka pozwoli równocześnie chronić inne strony stosunków prawnych, w które uwikłany był poprzednik zarządzający drogami. ... Można uznać za usprawiedliwioną sukcesję jednostek samorządu terytorialnego w zakresie stosunków prawnych dotychczasowego zarządcy drogi (Skarbu Państwa) powstałych z umów, porozumień oraz decyzji administracyjnych” ( przy braku podstaw do konstruowania następstwa prawnego po stronie dłużniczej w zobowiązaniowym stosunku odszkodowawczym ex delicto).

Sąd Najwyższy w kolejnych orzeczeniach , a mianowicie z dnia 22 października 2002 r., III CKN 1125/00 ,Lex nr 78361 ; z dnia 13 listopada 2002 r., I CKN 1217/00 , LEX nr 75291 , z dnia 19 marca 2003 r., I CKN 104/01 ,Lex 79757 oraz z dnia 30 lipca 2003 r. II CKN 393/01 LEX nr 1129332 konsekwentnie już przyjmował ,że art. 103 ust. 4 i 5 ustawy z 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, nie jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 80 ust. 1 tej ustawy, co znaczy, że za szkodę wyrządzoną czynem niedozwolonym przed dniem 1 stycznia 1999 r. przez funkcjonariuszy ówczesnej administracji (zarządców) dróg publicznych odpowiada Skarb Państwa, a nie obecni zarządcy - jednostki samorządu terytorialnego ( zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2011 r.,I CSK 438/10, LEX nr 798233).

Przenosząc poczynione wyżej rozważania do rozpoznawanej sprawy , przy zaakceptowaniu przedstawionego powyżej rozumienia przepisów art. 80 ust. 1 i art. 103 ust. 4 i 5 ustawy z 25.10.1998 r. oraz ich wzajemnego stosunku , należało ocenić czy na dzień 31 grudnia 1998 r. Skarb Państwa miał - z uwzględnieniem treści art. 80 ust 1 p.w.u.r.a.p. - powstałe do dnia 31 grudnia 1998 r. zobowiązania finansowe w stosunku do powodowej spółki. Zobowiązanie dotyczące rozliczenia ulepszeń przez dzierżawcę , gdyby istniały na 31 grudnia 1998 r. należałyby do zobowiązań finansowych, objętych art. 80 ust. 1 ustawy , który jest to przepis jest wyrazem nieobciążania nowoutworzonych jednostek samorządu terytorialnego zobowiązaniami powstałymi do dnia 31 grudnia 1998 r. Byłyby to więc zobowiązania za które odpowiada Skarb Państwa.

Powiat z dniem 1 stycznia 1999 r. stał się następcą prawnym dotychczasowego zarządcy , czyli następcą prawnym Skarbu Państwa , sprawującego zarząd tej drogi za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek organizacyjnych tj. Powiatowego Zarządu Dróg w G. powstałego z przekształcenia jednostek Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Szczecinie na podstawie §§ 1 i 3 rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w Szczecinie z dnia 14.12.1998 r. w sprawie dostosowania organizacji dyrekcji okręgowych dróg publicznych ... oraz zał. nr (...) ( Dz.U.1998.156.1027 ).

Do wygaszenia trwałego zarządu działki nr (...) doszło w wyniku decyzji odpowiedniego organu z dnia 24.11.2000 r.

Przepis art. 46 ust. 3 ustawy z dnia 21 .08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi, że wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygasł trwały zarząd, była m.in. wydzierżawiona. Brzmienie przepisu wskazuje na to, że wypowiedzenie umów następuje po wygaśnięciu trwałego zarządu. Rozwiązanie umów następuje z mocy prawa po upływie terminu wypowiedzenia. Przepis ust. 3 nie określa jednoznacznie ,kto i w jakim trybie jest obowiązany wypowiedzieć umowę dzierżawy. Z kontekstu art. 46 ustawy wynika ,że inicjatywa w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu należy w tym postępowaniu do właściwego organu , a podjęcie decyzji nie jest uzależnione od woli jednostki organizacyjnej sprawującej zarząd. W tej sytuacji z chwilą ,gdy decyzja o wygaśnięciu trwałego zarządu stanie się ostateczna ,jednostka organizacyjna traci prawo do nieruchomości i nie jest legitymowana do podejmowania czynności prawnych dotyczących tej nieruchomości . W prawa te wstępuje właściwy organ ,który przyjmuje nieruchomość do zasobu nieruchomości - w tej sprawie - Skarbu Państwa ( art. 23 ust.1 pkt 8 ustawy o g.n. w brzmieniu z 2000 r.) i jest on umocowany do rozwiązania odpowiednich umów z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia .W rozpoznawanej sprawie jest jednak niesporne, że powódce jako dzierżawcy działki nr (...) umowy dzierżawy po wygaszeniu trwałego zarządu do tej nieruchomości samej umowy dzierżawy nie wypowiedziano . Spółka nie była też stroną postępowania w sprawie o wygaszenie trwałego zarządu



aczkolwiek o nim wiedziała. Nie była też stroną protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 2.01.2001 r., jak też na ten czas nieruchomości nie wydała jej właścicielowi Skarbowi Państwa.

Oznacza to, że na dzień 8.02. 2001 roku tj. wydania przez Wojewodę (...) decyzji o nabyciu przez Powiat (...) prawa własności nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa oznaczonej nr działki (...), w G. W., jak i na dzień 2.03.2001 r. gdy decyzja ta stała się ostateczna, umowa dzierżawy powódce nie była wypowiedziana. Dodać można, że niesporne jest, że pomimo sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 18.01.1999 r. ustalono następnie, że nie obejmował on w ogóle działki nr (...), w każdym razie od powódki jako dzierżawcy nikt nie domagał się wówczas wydania przedmiotu dzierżawy. To wszystko oznacza to, że w dacie nabycia prawa własności przez pozwanego powiat powódce przysługiwał nadal status dzierżawcy działki nr (...), a skoro tak powódka mogła dochodzić od Powiatu (...) jako wydzierżawiającego ostatecznie zwrotu wartości ulepszeń przedmiotu dzierżawy.

Co do zasady w umowie dzierżawy strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu (w tym też tzw. nakładów ulepszających) niż przewidziane w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., w przedmiotowej sprawie strony ostatecznie tej kwestii, wbrew odmiennym wnioskom Sądu Okręgowego, w umowie nie uregulowały. Z treści umów dzierżawy łączących powódkę z pozwanym, nie można natomiast wywodzić, że powódka żąda zwrotu nakładów ulepszających.

Samo roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości nakładów ulepszających, a o takie chodzi w przedmiotowej sprawie, staje się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu i po wykonaniu przez niego prawa wyboru określonego w art. 676 w związku z art. 694 k.c. (por. wyrok SN z dnia 8.07.2010 r., II CSK 85/10, Lex nr 602686). W przedmiotowej sprawie do zwrotu przedmiotu dzierżawy przez powodową spółkę doszło w sensie prawnym w dniu 13.08.2009 r.

Pozwany kierując nieruchomością po jej wydaniu przez powódkę do sprzedaży, wraz z poczynionymi na działce gruntu nakładami ulepszającymi poczynionymi przez powódkę, dokonał w praktyce wyboru sposobu rozliczeń z art. 676 k.c. W orzecznictwie jest utrwalone stanowisko, że dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy (por. wyrok SN z dnia 26.01.2006 r., V CK 405/04, LEX nr 195422). Przenosząc to do rozpoznawanej sprawy należy uznać, że powódka ma roszczenie o rozliczenie nakładów do pozwanego powiatu, przy czym zgodnie z treścią przepisów art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. rozliczenie to powinno nastąpić za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

W tym można jeszcze zauważyć, że pominięcie w decyzji o nabyciu przez Powiat (...) własności nieruchomości obciążeń obligacyjnych w trybie art. 60 ust. 3 Przepisów wprowadzających ustawy reformujące administrację publiczną nie może przesądzać o ich nieistnieniu (zważywszy choćby na treść aneksu do protokołu z 2.01.2001). Odmienna ocena prowadziłaby do wyłączenia z drogi sądowej (art. 2 § 1 k.p.c.) sporów o istnienie praw majątkowych nabywanych z mocy art. 60 ust. 1 Przepisów wprowadzających ustawy reformujące administrację publiczną, mimo braku uzasadniającej to podstawy ustawowej (art. 2 § 3 k.p.c.). Art. 60 ust. 3 ustawy przewidział drogę postępowania administracyjnego jedynie dla stwierdzania nabycia mienia będącego we władaniu państwowych jednostek organizacyjnych przejmowanych z dniem 1 stycznia 1999 r. przez jednostki samorządu terytorialnego. Ostateczna decyzja wojewody wydana na podstawie tego przepisu rozstrzyga więc wiążąco jedynie o nabyciu określonych praw w omawianym trybie, jeżeli one istniały i pozostawały w dyspozycji przejmowanych jednostek, a nie o ich istnieniu ani o tym, że przysługiwały uprzednio Skarbowi Państwa. Jak łatwo zauważyć, omawiane postępowanie administracyjne jest całkowicie niedostosowane do rozstrzygania takich, z reguły skomplikowanych, sporów. Należy też pamiętać, że zgodnie z art. 177 Konstytucji domniemywa się właściwość sądów powszechnych we wszystkich sprawach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2004 r., III CK 230/02, LEX nr 112867). Z ustawy z 13.10.1998 r. nie wynikają wskazówki jak należy rozumieć pojęcie obciążenia mienia – zasadniczo pod pojęciem obciążeń rozumie się tylko prawa rzeczowe ciężące na nieruchomości, a więc takie, którymi zobowiązany jest każdorazowy właściciel nieruchomości. Natomiast prawa osobiste (obligacyjne) nie są związane z rzeczą w sensie prawnym i dlatego jej nie obciążają. Osobą zobowiązaną jest tu tylko dłużnik, który zaciągnął zobowiązanie lub inna

osoba, na którą przeszedł obowiązek z mocy określonego tytułu – w przedmiotowej sprawie podmiotem tym będzie Powiat (...).

Według art. 165 ust. 2 Konstytucji, samodzielność jednostek samorządu terytorialnego podlega ochronie sądowej. Tymże jednostkom zapewnia się udział w dochodach publicznych odpowiednio do przypadających im zadań (art. 167 ust. 1), wszelkie zaś zmiany w zakresie zadań i kompetencji jednostek samorządu terytorialnego następują wraz z odpowiednimi zmianami w podziale dochodów publicznych (art. 167 ust. 4).

W literaturze konstytucyjnoprawnej wskazano na złożony charakter owej samodzielności jednostek samorządu terytorialnego, dostrzegając w tej sferze także samodzielność finansową. Jednym z istotnych jej przejawów jest ograniczenie ustawodawcy w stanowieniu norm prawnych naruszających konstytucyjny zakres samodzielności jednostek samorządu terytorialnego. Konsekwencją tej samodzielności są regulacje zawarte w art. 167 ust. 1 i ust. 4 Konstytucji. Przypisanie jednostkom samorządu terytorialnego przez ustawodawcę zadań musi znaleźć odzwierciedlenie w odpowiednich udziałach tych jednostek w dochodach publicznych. Każdemu zwiększeniu zadań i kompetencji jednostek samorządu terytorialnego powinno zatem towarzyszyć adekwatne powiększenie dochodów publicznych. Naruszenie zasygnalizowanej proporcji, a więc obciążenie gmin, powiatów lub województw samorządowych nowymi obowiązkami, w tym także odpowiedzialnością odszkodowawczą za Skarb Państwa, bez uwidocznienia tego faktu w warstwie majątkowej (przez wyposażenie w odpowiednie mienie, środki finansowe), podważa samodzielność finansową tych jednostek.

Sukcesji praw i obowiązków wynikających z zawartych umów i porozumień oraz decyzji administracyjnych towarzyszy przejęcie mienia przysługującego poprzednikowi prawnemu, w tym również aktywów umożliwiających należyte wykonanie obowiązków powstałych na tle tychże umów, porozumień i decyzji administracyjnych. Wykonywanie zadań zarządcy, a co się z tym wiąże - także zaciągniętych w drodze wskazanych zdarzeń prawnych zobowiązań, będzie zatem możliwe dzięki wyposażeniu następcy prawnego w odpowiednie mienie, które przysługiwało poprzednikowi prawnemu ( Józefa Kremisa w głosie do przytoczonego wyżej wyroku Trybunału Konstytucyjnego ).

Przenosząc te wszystkie uwagi do rozpoznawanej sprawy Sąd Odwoławczy stwierdza , że jeżeli Powiatowi (...) przekazano nieruchomości - działkę nr (...) wraz z poczynionymi na nią nakładami ulepszającymi , to w takiej sytuacji obciążenie pozwanego ich rozliczeniem nie powinno podważać samodzielności finansowej tej jednostki samorządu terytorialnego.

W konsekwencji poczynionych wyżej ustaleń i ich kwalifikacji prawnej , w ocenie Sądu Apelacyjnego , odmiennie niż to przyjął Sąd Okręgowy , powódce jako dzierżawcy co do zasady przysługiwało w stosunku do Powiatu (...) roszczenie o zwrot wartości ulepszeń. Roszczenie to stało się wymagalne po zwrocie przedmiotu dzierżawy wydzierżawiającemu ( art. 676 w związku z art. 694 k.c. ) , co formalnie nastąpiło w sierpniu 2009 r. ( a w praktyce w październiku 2010 r. ). Należy przy tym podkreślić , że roszczenie o zwrot wartości tzw. nakładów ulepszających (art. 676 k.c.) nie ma jednak charakteru odszkodowawczego ani quasi-odszkodowawczego (kompensacyjnego ). Chodzi w nim bowiem jedynie o zapłatę byłemu dzierżawcy za pozostawione ulepszenia przedmiotu dzierżawcy po zakończeniu dzierżawy.

Przenosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy należy stwierdzić , że przy takim rozumieniu art. 676 w zw. z art. 694 k.c. jest oczywiste , że w sprawie dla ustalenia wartości nakładów ulepszających poczynionych przez powódkę na przedmiot dzierżawy nie może być w żadnym wypadku przydatna opinia sporządzona przez biegłego J. A. z uwagi na zastosowaną metodologię wyceny . Sąd Okręgowy słusznie - zważywszy na przedmiot sporu - opinię zdyskwalifikował. Odmienna jej ocena przez powodową spółkę niczego w sprawie nie zmienia. Zarzucanie Sądowi I instancji , że naruszył reguły właściwej oceny dowodów przedmiotową opinią dyskwalifikując jest w tej sytuacji nieskuteczne . Odnosząc się szerzej do opinii biegłego J. A. trzeba podkreślić , że biegły dokonał wyceny nieruchomości na podstawie jej wartości rynkowej dla aktualnego sposobu użytkowania tj. prowadzenia hurtowni paliw. Jako metodę wyceny biegły zastosował podejście dochodowe. W tym podejściu dochód to możliwy do określenia dochód dzierżawcy ze sprzedaży paliw na stacji benzynowej, który poniósł nakłady na budowę infrastruktury hurtowni paliw , jak również dochód właściciela działki gruntu , z tytułu czynszu dzierżawnego za grunt , na którym infrastruktura została wybudowana . Biegły ten w

pisemnej opinii uzupełniającej (k. 358) stwierdził wprost, że opinia nie dotyczyła szacowania nakładów. W trakcie składania ustnej opinii biegły zeznał, że powodowa spółka przedstawiła mu dokumenty dotyczące jej przychodów i dochodów i to wskazało mu metodę wyceny (k. 605). Gdyby zlecono mu wyliczenie wartości nakładów to by przyjął metodę odtworzeniową. Przyznał, że nie miał dostępu do informacji dotyczących rzetelnego określenia lat produkcji materiałów przyjętych do budowy części składowych, z uwagi jednak na przyjętą metodę wyceny nie uważał tego za istotne. W konsekwencji wnioski Sądu Okręgowego o nieprzydatności opinii biegłego J. A., zważywszy na przedmiot sporu, w ocenie Sądu Odwoławczego należało ocenić jako prawidłowe, o czym będzie mowa jeszcze mowa.

Określając wartość nakładów poczynionych na przedmiot dzierżawy powódka w pozwie wskazała jedynie, że wynika ona z wyceny nieruchomości sporządzonej na zlecenie Powiatu, w postępowaniu pozasądowym, na potrzeby jej sprzedaży przetargowej, nie uzasadniając szerzej tak określonej wartości ulepszeń (k.6). W toku procesu powódka w nie przedstawiła również rachunkowo sposobu wyliczenia wartości ulepszeń. Twierdziła nadal, że ich wartość odpowiada na potrzeby przetargu, a już po sporządzeniu w toku procesu opinii przez biegłego sądowego J. A. stwierdziła, że wartość poniesionych przez nią ulepszeń to kwota wyliczona przez tego biegłego (choć ostatecznie skutecznie nie zmodyfikowała żądania przez jego rozszerzenie).

Nieruchomość w postaci działki gruntu nr (...), o powierzchni 0,9229 ha w G. W., przy ul. (...) została przez Powiat (...) sprzedana w drodze przetargu. Sprzedaż została poprzedzona sporządzeniem przez rzeczoznawcę majątkowego S. K. w sierpniu 2007 roku szacunku nieruchomości. Pozwany podkreślał, że operat ten został wykonany wyłącznie dla sprzedaży nieruchomości w drodze przetargowej i określa jej wartość rynkową, a przyjęte przez rzeczoznawcę dla wyceny podejście dochodowe skutkuje tym, iż taka wycena nie będzie przydatna w procesie o ustalenie wartości nakładów ulepszących.

Zgodnie z art. 153 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami - podejście dochodowe polega na określeniu wartości nieruchomości, przy założeniu, że jej nabywca zapłaci za nią cenę, której wysokość zależy od przewidywanego dochodu, jaki uzyska z nieruchomości. Podejście takie stosuje się w przypadku nieruchomości komercyjnych i wówczas niezależnie od ich funkcji i przeznaczenia podstawowym atrybutem cenotwórczym takich nieruchomości jest ich zdolność do generowania dochodu. Zakłada się przy tym, że dochód przynosi cała nieruchomość, tzn. grunt wraz z jego częściami składowymi, nie wydziela się więc do oddzielnego określenia wartości odrębnie gruntu i odrębnie zabudowy. Przy podejściu dochodowym stosuje się dla wyceny nieruchomości metodę inwestycyjną (jeżeli podobne nieruchomości występują w obrocie na rynku) lub metodę zysków (w przypadku gdy rynek nie przynosi informacji o warunkach obrotu takimi nieruchomościami). W obu metodach technikami obliczeniowymi przy szacowaniu nieruchomości mogą być: technika dekapitalizacji prostej (kapitalizująca jednoroczny dochód z nieruchomości) lub technika dyskontowania strumieni pieniężnych (dyskontująca na datę wyceny przewidywane dochody z poszczególnych lat w okresie prognozy). Przy ocenie komercyjnego charakteru nieruchomości nie jest istotne czy przynosi ona aktualnie dochody, ważne jest aby miała zdolność potencjalnej dochodowości, przy założeniu prawidłowej gospodarki, w warunkach przestrzegania zasad i przepisów prawa. Przy podejściu dochodowym nie szacuje się odrębnie gruntu i odrębnie zabudowy. W sporządzonym operacie rzeczoznawca wyraźnie zaznaczył, że jedynie na wyraźny wniosek zlecającego odrębnie ustalił wartość zbywanego gruntu stosując podejście porównawcze, metodę porównania nieruchomości parami, natomiast dla ustalenia wartości nieruchomości rzeczoznawca przyjął podejście dochodowe. Wartość dochodowa nieruchomości jest wartością łączną z gruntem i jego składnikami, przy czym ustalono ją dla prowadzenia na nieruchomości dotychczasowej działalności.

Wartość rynkowa nieruchomości według aktualnego stanu użytkowania oszacowana została przez rzeczoznawcę K. na sierpień 2007 r. na 1 928.000 zł., aktualizując wycenę rzeczoznawca stwierdził, że na lipiec 2008 r. wartość nieruchomości nie uległa zmianie. Wartość nieruchomości na potrzeby sprzedaży przetargowej ustalono więc według podejścia dochodowego, wychodząc ze słusznego założenia, że tak określoną wartość zweryfikuje rynek. Podejście dochodowe dla ustalenia wartości nieruchomości nie może być jednak przydatne dla określenia wartości nakładów ulepszących. Operat ten przedstawiał wartość rynkową nieruchomości jako całości, uwzględniając zarówno wartość gruntu, jak i zabudowań i urządzeń istniejących na nim. Dla wyceny nieruchomości znaczenie miały takie okoliczności jak położenie gruntu, jego otoczenie, infrastruktura techniczna, drogi dojazdowe, warunki

geotechniczne, przeznaczenie w planach zagospodarowania przestrzennego i wreszcie stan zagospodarowania. Jak więc widać o wartości nieruchomości jako całości decydowało wiele różnych czynników, stan zagospodarowania był jednym z nich, lecz nie najistotniejszym. Wartość nieruchomości na potrzeby sprzedaży ustalono według podejścia dochodowego, a zatem w taki sposób, jak uczynił to biegły J. A., wskazując jakie są możliwe do uzyskania dochody z przedmiotowej nieruchomości. W ten sposób ustalono wartość rynkową nieruchomości, wyodrębniając wartość gruntu. Jednak jak słusznie zauważa pozwany, pozostała po wyodrębnieniu kwota nie może być utożsamiana z wartością nakładów powódki. Bez gruntu i jego otoczenia budowle na nieruchomości nie mogłyby zapewne przynosić dochodu wyliczonego tą metodą przez biegłego.

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.

Sąd Apelacyjny zgadza się w konsekwencji z Sądem I instancji, jak i z pozwanym, że ani opinia biegłego sądowego J. A., ani też operat S. K. nie mogły być przydatne w sprawie o rozliczenie nakładów ulepszających.

Pozwany podkreślił, że ostateczna cena uzyskana w przetargu nie świadczy również o korzyściach jaki uzyskał na skutek sprzedaży nieruchomości z budowlami podkreślając, że nabywca nieruchomości nabył ją z uwagi na położenie, a nie ze względu na jej zainwestowanie, zamierza na niej prowadzić składowisko i zbiórkę złomu. Tak więc dla nabywcy wartością był grunt, a uzyskana cena nie musi odzwierciedlać wartości nieruchomości. Nieruchomość została sprzedana dopiero w wyniku III przetargu ustnego nieograniczonego w dniu 23 czerwca 2009 r., do udziału w którym dopuszczono jedną osobę, za cenę wywoławczą 1.220.000 zł. (przy cenie wywoławczej 1.200.000 zł (k.869-871)). Uzyskana cena nie może też być pomocna dla ustalenia wartości nakładów ulepszających aczkolwiek uzyskana cena za zabudowany grunt jest niższa od żądanej w tym procesie kwoty mającej stanowić jedynie równowartość nakładów ulepszających na działce.

Z opinii biegłego sądowego G. K. wynika, że z uwagi na określony stan faktyczny na nieruchomości jej oględziny były utrudnione. Wizję lokalną z udziałem stron biegły ten przeprowadził w dniu 6.11. 2011 r., z uwagi na znaczny wpływ czasu od wydania przedmiotu dzierżawy ustalenie stanu nakładów ulepszających na 2009 rok było niewątpliwie utrudnione. Biegły sporządzając opinię oparł się na obserwacjach, które mógł poczynić naocznie, a ponadto skorzystał z opinii prywatnej sporządzonej przez rzeczoznawcę L. F. - na zlecenie pozwanego w grudniu 2010 r. Sąd Okręgowy uznał, że zarzuty powódki co do tego, że biegły oparł opinię w części o spostrzeżenia i dane osoby trzeciej nie dyskwalifikują jej. Biegły mógł skorzystać z prywatnej opinii sporządzonej przez L. F., skoro w inny sposób nie mógł na ten czas uzyskać, w tym również od samej powódki, wystarczających materiałów świadczących o tym jakie nakłady i w jakim stanie znajdowały się na nieruchomości w chwili zwrotu. Biegły wyraźnie wskazał, że na dzień sporządzania opinii część nakładów nie istniała, gdyż niektóre budynki zostały rozebrane i zdemontowane; zdemontowane zostały zbiorniki paliw, część znajdowała się na terenie bazy, a część poza ogrodzeniem. Tym samym wycena nakładów dokonanych przez powódkę na podstawie bezpośrednich oględzin przez biegłego i pomiarów okazała się niemożliwa. Biegły konsekwentnie uznawał natomiast, że tylko na podstawie dokumentów budowlanych i technicznych z pełnym opisem stanu technicznego urządzeń może dokonać wyceny tych nakładów, a powódka przekazała jedynie niewielką część żądanych dokumentów. W ocenie biegłego stan nieruchomości, w tym nakładów poczynionych na przestrzeni ostatniego roku, tj. od sierpnia 2009 roku do grudnia 2010 roku nie uległ istotnej zmianie, stąd dokumentacja fotograficzna i opinia prywatna według stanu z grudnia 2010 roku okazały się przydatne. Sąd Okręgowy dokładnie omówił treść opinii biegłego G. K. na którą składała się opinia pisemna oraz ustna opinia uzupełniająca w której biegły odniósł się do zastrzeżeń zgłoszonych do sporządzonej przez niego opinii. Sąd zaakceptował ustalenia i wnioski tej opinii jako pełne, przekonujące i odnoszące się do uwag stron powodowej.

Według biegłego baza paliw w kształcie funkcjonującym do 2010 roku pod względem technicznym nie spełniała wymaganych warunków technicznych dotyczących: zbiorników, instalacji, monitoringu zbiorników i instalacji oraz nawierzchni placów i dróg. Najważniejszym nakładem, który w sposób zasadniczy stanowił o wartości bazy paliw były

zbiorniki paliwowe. Według biegłego, i z tym trzeba się zgodzić bez zbiorników pozostałe nakłady na nieruchomości praktycznie pozbawione były wartości użytkowej i nie stanowiły samodzielnie większej wartości. Biegły stwierdził po zapoznaniu się z książkami rewizyjnymi, że na 13 zainstalowanych zbiorników paliw tylko 4 posiadały ważne dopuszczenie do eksploatacji i pozytywne wyniki badań okresowych potwierdzonych przez UDT. Pozostałe zbiorniki bądź utraciły ważność dopuszczenia do eksploatacji bądź nie posiadały ważnych badań technicznych i nie powinny być używane. Powódka przedstawiła dokumenty dopuszczające warunkowo zbiorniki do eksploatacji, które to dokumenty zdaniem biegłego okazały się niewystarczające, konieczne bowiem jest oprócz nich było pozytywne przejście badania okresowego, potwierdzone stosownym protokołem – wpisem w książkę rewizyjną zbiornika. Brak takiego pozytywnego badania lub nie przeprowadzenie takiego badania jest równoznaczne z wyłączeniem zbiornika z eksploatacji. Po zapoznaniu się z protokołami dozoru technicznego, dopuszczającymi zbiorniki do użytkowania biegły stwierdził, że część przedłożonych przez powódkę dokumentów dotyczyła innych zbiorników paliw, prawdopodobnie z innej bazy paliw, z całą pewnością nie odnosiły się one do zbiorników na terenie bazy paliw przy ulicy (...) (spółka posiadał też do marca 2007 r. inną stację paliw w M. ,gmina L. ,por. k.148-v).

Strona powodowa do tak sformułowanych zarzutów się nie odniosła. Biegły podkreślała, że wartość zbiornika paliwowego nie posiadającego ważnych badań i ważnej zgody na użytkowanie jest zerowa, a jeśli jest to związane z trwałą utratą sprawności technicznej – nawet ujemna, gdyż wiąże się z koniecznością specjalistycznej utylizacji i kosztami demontażu (zbiornika nie można bezpośrednio złomować, gdyż traktowany jest jako odpad niebezpieczny). Ponadto zbiorniki znajdujące się na przedmiotowej nieruchomości były zbiornikami jedno – płaszczowymi. Jeśli ich stan techniczny na to pozwala, mogą zostać poddane generalnemu remontowi poprzez oczyszczenie i założenie nowej powłoki ochronnej i zamontowanie dodatkowego płaszcza. Średni koszt remontu zbiornika z zamontowaniem drugiego płaszcza to kwota około 35.000 – 40.000 złotych brutto. Mając jednak na uwadze trwałość tak wyremontowanego zbiornika i koszt nowego zbiornika paliw – około 60.000 złotych brutto, remontowanie zbiorników naziemnych jest według oceny biegłego po prostu ekonomicznie nieopłacalne. Stopień zużycia zbiorników paliw jest na poziomie 80%, a z uwagi na brak aktualnych badań i zaświadczeń o dopuszczeniu do eksploatacji można nawet przyjąć stopień zużycia w granicach 90% - 100%. Jeśli chodzi o pozostałe nakłady powódki, to wykonała ona budowę linii kablowej i linii zasilających oraz zamontowała tablicę rozdzielczą i sterowniczą. Co do odwodnienia terenu, to według biegłego zastoiska wody na terenie bazy świadczą o braku wykonania tych prac. Ostatecznie biegły oszacował wartość nakładów poniesionych na nieruchomości pozwanego przez powódkę na kwotę 153.092 zł, która w istocie odpowiada wartości zbiorników paliw. Koszt budowy bazy paliw poprzez montaż nowych, spełniających obowiązujące przepisy techniczne zbiorników paliwowych wraz z instalacjami, o pojemności odpowiadającej stacji paliw powódki – 600 metrów sześciennych – to obecnie kwota 1.253.380 złotych brutto. Biegły słuchany na rozprawie podtrzymał swoją opinię. Sąd Okręgowy uznał, że tak sporządzona opinia, uwarunkowana określonymi okolicznościami faktycznymi, jest jasna i rzetelna, w sposób logiczny i precyzyjny odpowiada na pytanie czy i jakie nakłady pozostawiła powódka na przedmiotowej nieruchomości. Biegły argumentowała, że pozostawione przez powódkę zbiorniki nie stanowiły dla pozwanego żadnego ulepszenia nieruchomości, przeciwnie wiąże się to raczej z poniesieniem kosztów demontażu i utylizacji zbiorników, które są odpadami niebezpiecznymi, wymagającymi specjalistycznej utylizacji. Powódka pomimo zastrzeżeń do opinii tego biegłego, po jego przesłuchaniu, nie wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. O dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego lecz tym razem na okoliczność ustalenia czy budowle na działce (...) były legalnie wznoszone wniosła jedynie strona pozwana. Powódka nie wykazała natomiast by ustalenia i wnioski biegłego co do braku dokumentacji budowlanej dotyczącej nakładów na działce oraz stosownych pozwoleń były chybione.

Sąd Apelacyjny ostatecznie ocenił opinię biegłego G. K. jako merytoryczną, pełną, odpowiadającą na pytania Sądu, jak i udzielającą odpowiedzi na zapytania strony powodowej, podzielił. Strona powodowa nie zaoferowała innego materiału dowodowego dla wykazania wartości poniesionych nakładów

Sąd Okręgowy, za pozwanym, przyjął, że powodowa spółka jako wieloletni dzierżawca czerpiąc zyski z prowadzonej od 1992 r. na nieruchomości przy ul. (...) w S. działalności gospodarczej – hurtowni i stacji paliw płynnych uzyskiwała korzyści, które były niewspółmiernie wyższe od wartości dokonanych nakładów. Co do dochodów jakie uzyskiwała

Spółka Sąd powołała się na dane z opinii biegłego J. A.. Podkreślić w tym miejscu też trzeba, że z zeznań P. Ś. wynika, że pierwszemu wydzierżawiającemu spółka płaciła bardzo niewysoki czynsz, uległ on podwyższeniu po zmianie właściciela. Z umów dzierżawy wynika, że rzeczywiście tak było - czynsz w umowie z dnia 2.01.1996 r. został ustalony na kwotę 205 zł plus VAT (k.1100), w 1999 r. za dzierżawę działki czynsz wynosił 942.08 zł z VAT (k.17), a od 1.01.2000 r. - 954,55 zł (k. 19). Wysokość czynszu w umowach z Powiatem jako wydzierżawiającym była wyższa - od 3 do 4 tys. zł. miesięcznie, ale i powierzchnia dzierżawionej działki był 2-krotnie większa, wynosiła bowiem 0,9330 ha. Na ocenę roszczenia powódki wpływa i to, że Spółka z prowadzonej działalności uzyskiwała wysokie dochody, rzeczywiście niewspółmierne z płaconym czynszem dzierżawnym. Oceniając roszczenie powódki nie można pomijać, że posiadała ona przedmiotową nieruchomość nieprzerwanie od lutego 1992 r. do sierpnia 2009 r., a w zasadzie do października 2010 r., w tym przez pewien czas bezumownie. Działka (...) została oddana w dzierżawę powodowej spółce na szereg lat, przez Dyrekcję Okręgową Dróg Publicznych w Szczecinie, bez zgody czy zawiadomienia właściwego organu nadzoru.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 września 2000 r. (II CKN 321/00 LEX nr 1096036) podkreślił, że zwrot nakładów za "ulepszenie" należy rozpatrywać w związku z charakterem i stopniem odpłatności dzierżawcy za korzystanie z przedmiotu dzierżawy. Powódka przez lata płaciła stosunkowo niski czynsz, miała okresy bezumownego korzystania z działki, a z prowadzonej działalności gospodarczej na nieruchomości przy ul. (...) uzyskiwała wysokie dochody, co słusznie zauważył Sąd Okręgowy, a które to już tylko wynikają z danych zawartych w opinii biegłego J. A. (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 358/67, OSN 1968, poz. 148)

„Kodeks cywilny nie precyzuje, co należy rozumieć przez "ulepszenie" przedmiotu dzierżawy. Aby jednak można było przyjąć, iż efekt działania dzierżawcy ma charakter "ulepszania" należy uwzględnić dwa kryteria:

- a) kryterium obiektywnego podwyższenia wartości użytkowej przedmiotu dzierżawy skutkiem działania dzierżawcy;
- b) kryterium zgodności działań dzierżawcy z rzeczywistą lub domniemaną wolą wydzierżawiającego (i jego interesem).

Z obiektywnego punktu widzenia "ulepszeniami" będzie każde trwałe podwyższenie wartości użytkowej przedmiotu dzierżawy, jeżeli osiągnięte zostało zgodnie z zasadami agrotechniki, wymogami prawidłowej gospodarki, bez pogwałcenia obowiązku zachowania znaczenia przedmiotu dzierżawy. Wskazane działanie dzierżawcy powinno być zgodne z rzeczywistą lub domniemaną wolą wydzierżawiającego w myśl przepisów o prowadzeniu cudzych bez zlecenia (zob. cyt.wyrok SN z 12.12.1967 r.)

Uwzględniając powyższe przy ocenie, czy ustalony efekt działania powódki - dzierżawcy stanowi "ulepszenie" przedmiotu dzierżawy niepodobna pominąć, że powódka - dzierżawca dokonując ustalonych nakładów przez pierwsze lata trwania umowy miała świadomość, że będzie musiała działkę przywrócić do stanu pierwotnego, czyli wszystko z niej usunąć (jeszcze z apelacji wynikało, że takie ustalenia były wiążące do 1999 r., umowa dzierżawy z 1996 r. „znalazła się „dopiero przy piśmie procesowym z dnia 8.02.2013 r. ), nakłady wówczas nie były w żadnym razie czynione w interesie wydzierżawiającego. Niesporne w sprawie jest też, że ani Powiat jako właściciel nieruchomości, ani spółka (...) jako jej późniejszy nabywca nie zamierzali i nie prowadzili przy ul. (...) działalności gospodarczej identycznej czy zbliżonej do tej prowadzonej przez powódkę. Nowy właściciel nieruchomości nabył dla prowadzenia na niej punktu skupu surowców wtórnych (k.874), zasadnicze nakłady ulepszające poczynione przez powódkę nie były dla tych podmiotów przydatne.

W konsekwencji tak poczynionych ustaleń faktycznych i ich subsumcji prawnej w ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie uzasadnione było uwzględnienie apelacji powódki w części, a mianowicie w zakresie zasądzenia wartości ulepszeń wyliczonej w opinii biegłego G. K., przy braku innych danych, z odsetkami ustawowymi od daty wymagalności roszczenia powódki. Pozew w przedmiotowej sprawie został wniesiony w dniu 12 grudnia 2008 roku, a więc jeszcze przed zwrotem nieruchomości. Powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 14.08.2009r. W ocenie Sądu Odwoławczego roszczenie powyższe, w oparciu o art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c., wymagalne stało się po

upływie miesiąca od wydania przedmiotu dzierżawy (niezwłocznie), w tym czasie pozwany mógł dokonać koniecznych w sprawie ustaleń .

Zmiana wyroku Sądu I instancji przez częściowe uwzględnienie powództwa nastąpiła w oparciu o art. 386§ 1 k.p.c. W pozostałej części apelacja , jako pozbawiona zasadności została oddalona - art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu za postępowanie przed Sądem I instancji Sąd Apelacyjny orzekł mając na uwadze wynik procesu – art. 98§1 i 3 w zw. z art. 99 oraz art. 108§ 1 k.p.c. oraz art. 391 § k.p.c. Powódka wygrała proces w 10 % - koszty procesu poniesione przez powódkę wyniosły 24721,01 ( uiszczona opłata od pozwu w kwocie 15 000 zł , wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 7200 zł plus opłata skarbową w kwocie 17 zł oraz zaliczka na poczet wydatków - 2510.01 zł x 10 % = 2472,70 zł ) , koszty procesu poniesione przez pozwanego wyniosły 9965,51 zł ( 2 765,51 zł zaliczki na wydatki oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 7200 zł x 90 % = 8969 zł ) , co po ich rozliczeniu daje 6446 zł dla pozwanego. W rozliczeniach tych uwzględniono po stronie powódki kwotę nieuiszczonej , a brakującej na poczet wynagrodzenia biegłego zaliczki ,która strona musi obecnie uiścić na rzecz Skarbu Państwa-właściwego Sądu.

Co do kosztów postępowania apelacyjnego - orzekając o nich Sąd miał, jak wyżej na uwadze wynik tego postępowania , przy uwzględnieniu że strona powodowa wygrała to postępowanie w 10 % i przy kosztach tego postępowania po stronie powódki wynoszących -20 400 zł ( opłata od apelacji i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego x 10 % = 2040 zł), a po stronie pozwanego - 5400 zł ( x 90 % = 4860 zł ) należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2820 zł .

Agnieszka Sołtyka Mirosława Gołuńska Maria Iwankiewicz