

Sygn. akt I ACa 921/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak (spr.) SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Barbara Białożył

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa I. W., K. K. i K. B.

przeciwko M. M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 9 maja 2017 r., sygn. akt II C 29/15,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. w ten sposób, że powództwo oddała,

b) w punkcie 2. w ten sposób, że zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanej 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu,

c) nakazuje pobrać od powódek solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Katowicach) 5 667,89 (pięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem 89/100) złotych z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych;

2) zasądza od powódek solidarnie na rzecz pozwanej 4 050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Tomasz Ślęzak
-------------------------------------	---------------------	-------------------

## UZASADNIENIE

Powódki I. W., K. K. i K. B. wniosły do Sądu Okręgowego w Katowicach pozew, domagając się zasądzenia od pozwanej M. M. na ich rzecz solidarnie, kwoty 182 340 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódki wskazały, że żądają zapłaty wymienionej kwoty tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez ich poprzednika prawnego K. W. na nieruchomości położoną w K. przy ul. (...), stanowiącą własność pozwanej M. M.. Powódki podały, że K. W. zmarł dnia (...) roku oraz że są jego spadkobierczyniami, co stwierdza akt poświadczenia dziedziczenia i w związku z tym są legitymowane czynnie w tej sprawie. Jako podstawę prawną żądania zwrotu nakładów wskazały art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c., ewentualnie art. 405 k.c. Podały także, że pozewm objęte są nakłady poniesione przez K. W. na wybudowanie dwóch pawilonów na części nieruchomości której ich poprzednik prawny był dzierżawcą na podstawie umów dzierżawy zawieranych z Miastem (...) w okresie od 1994 r. do 2010 r. W czasie trwania stosunku dzierżawy własność nieruchomości przeszła z Miasta (...) na pozwaną, w drodze decyzji administracyjnej wydanej przez Prezydenta Miasta(...) w dniu 28 czerwca 2013, której podstawą były przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami regulujące zwrot wywłaszczonych nieruchomości w przypadku stwierdzenia ich zbędności na cel publiczny. W chwili wniesienia pozwu pozwana była jedyną właścicielką nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie solidarnie od powódek kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że wniosek o zwrot nieruchomości został złożony w 1994 roku, a poprzednik prawny powódek czynił nakłady ze świadomością toczącego się postępowania o zwrot nieruchomości. Podniosła także, że budowa pawilonów nastąpiła bez koniecznych zezwoleń, a oddanie budynku do użytkowania nastąpiło w tzw. trybie legalizacyjnym. Budynek został wykonany w sposób pospieszny, co wiązało się z uniemożliwieniem lub utrudnieniem pozwanej odzyskania nieruchomości, o czym świadczy dodatkowo treść załączonej do pozwu umowy dzierżawy numer (...) z dnia 5 września 1994 roku, której § 4 zobowiązuje dzierżawcę do rozpoczęcia działalności inwestycyjnej w oznaczonym terminie. Pozwana podała, że przed doręczeniem pozwu zbyła nieruchomość. Zarzuciła także, że działania powódek są pozbawioną podstaw próbą uzyskania korzyści majątkowych, z których poprzednik prawny powódek świadomie zrezygnował, umawiając się (jako dzierżawca) z wydzierżawiającym, iż nie będzie mu przysługiwał zwrot nakładów dokonanych przez niego na nieruchomości. Nadto pozwana wskazała, że nie posiada biernej legitymacji procesowej, gdyż rozliczenia nakładów po zwrocie wywłaszczonej nieruchomości są dokonywane na rzecz podmiotu publicznoprawnego z uwzględnieniem art. 140 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozwana podniosła, że powódek ani ich poprzednika prawnego nie łączyła z pozwaną (ani jej poprzednikami prawnymi) żadna umowa, a skoro dzierżawca korzystał z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy, roszczenia dotyczące nakładów na tę nieruchomość przysługują mu wyłącznie względem wydzierżawiającego. Stwierdziła, że po dokonaniu rozliczeń (lub w razie ich braku, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie), nie można domagać się ponownego zwrotu nakładów od kolejnych właścicieli przedmiotu dzierżawy, bo byłaby to sytuacja, w której od osoby trzeciej wymaga się spełnienia obowiązków strony umowy. Odnosząc się zaś do argumentów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia, pozwana stwierdziła, że przesłanki art. 405 kodeksu cywilnego nie zostały spełnione. O bezpodstawnym wzbogaceniu można mówić bowiem, jeśli bez podstawy prawnej nastąpiło zubożenie po stronie powodowej i wzbogacenie po stronie pozwanej, zaś pomiędzy zubożeniem, a wzbogaceniem zachodzi związek. Jej zdaniem w przedmiotowej sprawie nie doszło do uzyskania korzyści bez podstawy prawnej. Podstawą prawną nabycia przez pozwaną nieruchomości wraz z nakładami są przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei podstawą prawną utraty przez powódki nakładów, jest zawarta przez ich poprzednika prawnego umowa dzierżawy, w której umówił się on, iż nakłady nie będą rozliczane, a więc nie będzie mu przysługiwać zwrot ulepszeń ani zapłata sumy odpowiadającej ich wartości.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2017 r., uzupełnionym wyrokiem z dnia 14 czerwca 2017 r., Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódek solidarnie 166 657,72 zł., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 stycznia 2015 r. i rozstrzygnął o zasadzie ponoszenia kosztów procesu, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi, a w wyroku uzupełniającym oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że K. W. był dzierżawcą nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), geodezyjnie oznaczonej na mapie (...) obręb L. jako część działki nr (...), na podstawie umów dzierżawy zawieranych z Miastem (...) z 5 września 1994 r., 1 lipca 1998 r. i 13 kwietnia 2000 r., zmienianych aneksami. Począwszy od umowy dzierżawy z 1 lipca 1998 roku, określono kwestię rozliczenia nakładów dzierżawcy po zakończeniu umowy i zgodnie z § 4 ust. 2 lit. b) umowy dzierżawy z 13 kwietnia 2000 roku w przypadku rozwiązania umowy, nakłady poniesione przez dzierżawcę na przedmiot umowy nie będą podlegać rozliczeniu, zaś w myśl § 4 ust. 2 lit. c), gdy nakłady poniesione przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy będą stanowiły obciążenie dla nieruchomości, zobowiązany on jest do usunięcia ich skutków bez odszkodowania. W czasie trwania stosunku dzierżawy K. W. wybudował na nieruchomości dwa pawilony handlowe. Pierwszy pawilon powstał w 1994 r. we wschodniej części nieruchomości (ul. (...)). Dnia 29 kwietnia 1998 roku K. W. uzyskał pozwolenie na użytkowanie tego pawilonu. W 1998 r. rozbudował pawilon w kierunku zachodnim (pawilon nazwany przez strony pawilonem nr 4). Dnia 25 stycznia 2000 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie dobudowanej części pawilonu. Pod koniec lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku K. W. prowadził rozmowy z pozwaną w zakresie jej praw związanych z nieruchomością. Pozwana zaznaczała wówczas, że jej zamiarem jest odzyskanie nieruchomości. W czasie trwania stosunku dzierżawy, decyzją Prezydenta Miasta (...) z dnia 28 czerwca 2013 roku, nr (...), wydaną na podstawie art. 142 w związku z art. 4 pkt 9 b oraz art. 136 w związku z art. 216 ust. 1, art. 137 ust. 1, 138 pkt 2, art. 139 i art. 140 ust. 1, 2, 4, art. 141 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nastąpił zwrot M. M. nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...), o powierzchni 668 m<sup>2</sup>, objętą księgą wieczystą (...). W decyzji ustalono wartość zwaloryzowanego odszkodowania należnego od pozwanej (liczoną wyłącznie od gruntu) na kwotę 30.287,96 zł oraz, że dzierżawa na zwracanej nieruchomości wygasa z upływem 3 miesięcy od dnia ostateczności decyzji.

Powódki bezskutecznie wzywały pozwaną do rozliczenia nakładów poniesionych przez K. W. na nieruchomość oraz do stawienia się na termin odbioru pawilonów. Powódki zaprzestały korzystania z lokali w tych pawilonach, rzeczy należące do powódek zostały usunięte, lokale te są obecnie puste i nie jest w nich prowadzony handel, ani żadna inna działalność.

Dnia 18 marca 2015 r. przed notariuszem M. G. z Kancelarii Notarialnej (...) w K., w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), M. M. dokonała sprzedaży nieruchomości, położonej w K., objętej księgą wieczystą (...) Sądu Rejonowego (...) w K. za cenę 200 000 zł na rzecz kupującego M. R.. Wartość techniczna obu pawilonów wynosi łącznie 166.657,72 zł netto (204.989,00 zł brutto).

W oparciu o te ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że przedmiotem rozważań nie mogą być postanowienia umowy dzierżawy, jako że powódki skierowały powództwo nie przeciwko Miastu (...) lecz przeciwko pozwanej jako osobie trzeciej, a więc analiza przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. wykraczałaby poza przedmiot procesu. Poza tym pełnomocnik powódek określił podstawę prawną dochodzonego roszczenia w pozwie, tym samym określił sądowi orzekającemu granice okoliczności faktycznych, które powinien był ocenić dla możliwości zastosowania konsekwencji prawnych wynikających z art. 226 w zw. z art. 230 k.c. oraz z art. 405 k.c., dlatego Sąd ten ocenił relacje między K. W. (jego spadkobiercami) wyłącznie z perspektywy tych przepisów.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji przepisy art. 226 k.c. i 230 k.c. nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie, bowiem art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa. Tymczasem materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie wykazał, że K. W. był posiadaczem zależnym, na podstawie ważnego stosunku cywilnoprawnego łączącego go z wydzierżawiającym Gminą (...). Natomiast słuszną podstawą dochodzonego przez powódki roszczenia o zwrot wartości pawilonów jest art. 405 k.c., a więc instytucja bezpodstawnego wzbogacenia, która ma niejako charakter ostateczny, co oznacza, że jest możliwa do zastosowania jedynie w sytuacji braku istnienia po stronie uprawnionego innego roszczenia realizującego

jego prawo podmiotowe. Według Sądu Okręgowego niewątpliwie pomiędzy K. W. (i powódkami), a pozwaną nie istniał i nie istnieje żaden stosunek prawy, przy czym wejście pozwanej we władanie nieruchomością o którą tu chodzi spowodował ubożenie po stronie K. W.. Jednocześnie bez znaczenia pozostaje dobra czy zła wiara ubożonego lub też porównanie ubożonego majątku do nakładów koniecznych użytecznych lub zbytkowych. Istotne jest bowiem zaistnienie faktu uzyskania korzyści majątkowej kosztem innej osoby i to bez podstawy prawnej. Obowiązek wydania korzyści powstaje z chwilą jej uzyskania przez wzbogaconego, tym samym pozwana była legitymowana biernie w niniejszej sprawie, mimo że dokonała sprzedaży spornej nieruchomości na rzecz innej osoby. W chwili odzyskania nieruchomości na podstawie decyzji z dnia 28 czerwca 2013 r., a przez to uzyskania nieruchomości wraz z pawilonami stała się zobowiązana do zwrotu ich wartości, jako wzbogacona. Jednocześnie nie bez znaczenia w tym względzie pozostaje fakt, że zbyła nieruchomość odpłatnie, przy czym zabudowana pawilonami nieruchomość wpływała na wzrost ceny nieruchomości, tym bardziej że wybudowane przez K. W. pawilony mogą być źródłem dochodu, w związku z wykorzystaniem ich na prowadzenie działalności gospodarczej. W konkluzji Sąd pierwszej instancji podkreślił, że pozwana uzyskiwała korzyść majątkową w postaci zwiększenia wartości odzyskanej nieruchomości o wartość budynków posadowionych na tej nieruchomości w ramach umowy dzierżawy łączącej K. W. z Miastem (...), przy czym zwrot pawilonów powódkom nie jest możliwy, jako że są one trwale związane z gruntem, dlatego powinna dokonać zwrotu wartości pawilonów wybudowanych przez K. W. na rzecz powódek, jako jego następczyni prawnych na podstawie art. 405 k.c. Ponadto Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach tej sprawy ma zastosowanie art. 407 k.c.

W apelacji od tego wyroku pozwana, zaskarżając go w całości, zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 405 kodeksu cywilnego poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji uznanie, że pozwana bez podstawy prawnej uzyskała korzyść majątkową kosztem powódek, a powódki zostały bez podstawy prawnej ubożone;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 407 kodeksu cywilnego poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji jego zastosowanie, pomimo, iż Gmina Miasta (...) nie nabyła korzyści bez podstawy prawnej, jak również nabycie przez pozwaną budynków nie nastąpiło na podstawie „rozporządzenia” przez Gminę Miasta (...) na rzecz pozwanej;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 676 (ewentualnie w związku z art. 694) kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji dopuszczenie rozliczenia ulepszeń wykonanych w trakcie obowiązywania najmu (dzierżawy) na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, pomimo, iż rozszczenia takie są całościowo i wyłącznie regulowane przez przepisy o najmie oraz uznanie, że pomimo braku rozliczenia ulepszeń nieruchomości (nakładów na nieruchomość) zgodnie z umową zawartą przez poprzednika prawnego powódek z Gminą Miasta (...), powódki zostały ubożone, a zwrot nieruchomości na rzecz pozwanej spowodował jej wzbogacenie kosztem powódek;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 136, 138 ust. 2 oraz 140 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji uznanie, iż przysporzenie po stronie pozwanej, odpowiadające wartości pawilonów stanowi nieodpłatne wzbogacenie pozwanej bez podstawy prawnej, kosztem strony powodowej (a nie Gminy Miasta (...)), jak również pominięcie kwestii niezgodności naniesień z celem wywłaszczenia;

- naruszenie przepisów postępowania, a to: art. 227 oraz art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego przez dowolną, a nie swobodną, ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego lub bez rozważenia zebranego materiału oraz przez dokonanie istotnych ustaleń sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności w zakresie trybu zwrotu nieruchomości pozwanej przez Gminę Miasta (...) (w związku z niewykorzystaniem nieruchomości na cel wywłaszczenia), charakteru budynków (niezgodnych z celem wywłaszczenia) i stosunków prawnych łączących poprzednika prawnego powódek z Gminą Miasta(...) (w szczególności umowy dzierżawy) oraz Gminę Miasta(...) z pozwaną, a także naruszenie art. 328 § 2 kodeksu postępowania cywilnego, poprzez brak

należytego uzasadnienia podstaw prawnych uznanego przez Sąd Okręgowy w Katowicach zubożenia po stronie K. W. oraz wzbogacenia pozwanej,

- naruszenie art. 2 oraz art. 21 ust. 1 i 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez ich niezastosowanie i uznanie za zgodny z prawem stan, w którym pozwana, uzyskując zwrot nieruchomości, zobowiązana jest zapłacić równowartość naniesień dokonanych na nieruchomości niezgodnie z celem wywłaszczenia i po złożeniu wniosku o zwrot nieruchomości.

W oparciu o te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w pierwszej i drugiej instancji według norm przepisanych lub o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Za trafne należy uznać, zawarte w apelacji, zarzuty naruszenia prawa materialnego, w szczególności te z nich, które kwestionują zastosowanie w okolicznościach tej sprawy instytucji bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) i uznanie przez Sąd pierwszej instancji, że doszło do wzbogacenia pozwanej bez podstawy prawnej przy jednoczesnym zubożeniu poprzednika prawnego powódek - bez oceny okoliczności faktycznych sprawy z uwzględnieniem umów dzierżawy zawieranych przez niego z Gminą Miastem (...) i właściwych przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Zanim jednak nastąpi analiza tych zagadnień stwierdzić należy, że Sąd pierwszej instancji w sposób prawidłowy ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy z punktu widzenia ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i nie zachodziła potrzeba uzupełniania postępowania dowodowego bądź też odmiennej oceny tego materiału w postępowaniu odwoławczym, a zarzuty apelacji w zakresie naruszenia przepisów postępowania, w szczególności oparte na art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., odnoszą się raczej do kwestionowania prawnomaterialnej oceny ustalonych okoliczności faktycznych.

W związku z tym Sąd Apelacyjny te istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne związane ze stosunkiem prawnym jaki łączył poprzednika prawnego powódek z Gminą Miastem (...), nakładami czynionymi na dzierżawioną nieruchomość, jej zwrotem pozwanej i okolicznościami z nim związanymi oraz ze zdarzeniami mającymi miejsce po śmierci dzierżawcy - przyjmuje za własne.

W sprawie niniejszej nie ulega wątpliwości, że źródłem roszczenia powódek nie mogły być przepisy art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c. Przepisy te, sytuowane w dziale kodeksu cywilnego o ochronie własności, dotyczą między innymi roszczeń posiadacza (samoistnego i zależnego) o zwrot nakładów poczynionych na rzeczy właściciela. Powódki swoje prawo do żądania tych nakładów wywodzą z następstwa prawnego po zmarłym dzierżawcy nieruchomości, będącej w czasie trwania stosunku dzierżawy własnością Gminy Miasta (...), a po jego wygaśnięciu na skutek zwrotu nieruchomości, własnością pozwanej. Nie ulega zatem wątpliwości, że o ile następstwo prawne powódek po dzierżawcy nieruchomości na którą czynione były przez niego nakłady i stosunek prawny łączący dzierżawcę z poprzednim (przed zwrotem nieruchomości) jej właścicielem jest oczywisty, tak wobec braku następstwa prawnego pomiędzy Gminą Miastem (...) a pozwaną (decyzja administracyjna o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości), brak jest możliwości uznania, że pomiędzy stronami sprawy niniejszej istniał stosunek prawny uzasadniający zastosowanie wymienionych przepisów kodeksu cywilnego.

Z tych samych przyczyn nie mogły być brane pod uwagę przepisy o najmie, stosowane odpowiednio do dzierżawy, dotyczące rozliczenia ulepszeń (art. 676 k.c. w związku z art. 694 k.c.).

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie także w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Dokonując oceny roszczenia powódek na tym gruncie nie można, jak zrobił to Sąd pierwszej instancji, pomijać tła wynikającego z jednej strony ze stosunku prawnego łączącego poprzednika prawnego powódek z Gminą Miastem(...), szczególnie treści łączących te podmioty umów dzierżawy na czas nieokreślony w zakresie obowiązku zwrotu dzierżawcy nakładów przez wydzierżawiającego (chodzi zwłaszcza o ostatnią taką umowę z 2000 roku), z drugiej podstaw prawnych zwrotu wywłaszczonej nieruchomości i zasad na jakich zwrot taki jest dokonywany w kontekście okoliczności tej sprawy, a w szczególności przyczyn uwzględnienia wniosku pozwanej o zwrot nieruchomości ( art. 136 - 140 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami dalej u.g.n.).

Zaczynając od tych ostatnich przepisów wskazać należy, że podstawą zwrotu pozwanej nieruchomości i uwzględnienia w ten sposób jej wniosku z 31 stycznia 1994 roku (karta 181 akt) w 2013 roku, był brak przeznaczenia wywłaszczonej nieruchomości na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu, którym była budowa osiedla mieszkaniowego. W takiej sytuacji poprzedni właściciel lub jego spadkobierca (w tym wypadku pozwana) zwraca Skarbowi Państwa lub właściwej jednostce samorządu terytorialnego zwaloryzowane odszkodowanie (art. 140 ust. 1 i 2 u.g.n.), przy czym w razie zmniejszenia się albo zwiększenia wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio na nieruchomości po jej wywłaszczeniu, odszkodowanie to pomniejsza się albo powiększa o kwotę równą różnicy wartości określonej na dzień zwrotu (art. 140 ust. 4 u.g.n.). Są to reguły które w sposób odrębny regulują zagadnienia rozliczenia nakładów zwiększających wartość nieruchomości po jej wywłaszczeniu, a przed zwrotem i mają znaczenie w tej sprawie o tyle, że, jak ustalono pozwana zwróciła Gminie Miastu (...) ustalone w decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości zwaloryzowane odszkodowanie w kwocie 30 287,96 złotych, a więc nie powiększone o wartość nakładów. Uznano w ten sposób, że nakłady te nie podlegają zwrotowi, a wiąże się to z treścią umowy dzierżawy w oparciu o którą dzierżawca nakłady czynił. Chodzi tu o przytoczone przez Sąd pierwszej instancji zapisy umowy dzierżawy z 13 kwietnia 2000 roku gdzie postanowiono, że w przypadku rozwiązania umowy nakłady poniesione przez dzierżawcę na przedmiot umowy nie będą podlegać rozliczeniu, a gdy nakłady takie będą stanowiły obciążenie dla nieruchomości, dzierżawca zobowiązany jest do usunięcia ich skutków bez odszkodowania (§ 4 ust. 2 umowy). Podobne postanowienia zawierała umowa dzierżawy z 1998 roku. Wprawdzie w okolicznościach tej sprawy doszło do wygaśnięcia umowy dzierżawy po zwrocie wywłaszczonej nieruchomości (art. 138 ust.2 u.g.n.), ale nie może budzić wątpliwości, że dzierżawca (poprzednik prawny powódek) godził się na taki skutek w razie ustania stosunku dzierżawy, co mogło nastąpić także za porozumieniem stron czy też za trzymiesięcznym wypowiedzeniem przez każdą z nich (§ 10 ust. 2 i 3 umowy z 13 kwietnia 2000 r.). Istotne jest również to, że do wygaśnięcia umowy dzierżawy doszło jeszcze za życia poprzednika prawnego powódek, który nie domagał się zwrotu nakładów od pozwanej mając świadomość swojej rezygnacji z tych nakładów zgodnie z umową. Takie rozwiązanie znajduje uzasadnienie także w długości trwania stosunku dzierżawy i czerpania korzyści z wybudowanych na dzierżawionym gruncie pawilonów od wielu lat (pierwszy pawilon został wybudowany już w roku 1994). Te korzyści w postaci dochodów z prowadzonej działalności gospodarczej od początku aż do śmierci dzierżawcy, a także z wynajmowania drugiego pawilonu do końca roku 2014 mają także znaczenie dla oceny istnienia przesłanek zawartych w art. 405 k.c.

Przepis ten stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Dla zasadności zatem roszczenia opartego na art. 405 k.c. konieczne jest wykazanie, istniejących kumulatywnie, przesłanek w postaci wzbogacenia jednej strony (w tym wypadku pozwanej) bez podstawy prawnej, przy jednoczesnym zubożeniu drugiej (powódek, ich poprzednika prawnego), co wynika z jednego zdarzenia (przyczyny). W okolicznościach tej sprawy nie można mówić o wzbogaceniu pozwanej poprzez zwrot jej wywłaszczonej wcześniej niesłusznie nieruchomości bez podstawy prawnej, podstawą tą jest bowiem decyzja administracyjna o zwrocie nieruchomości z 28 czerwca 2013 roku. Nie można też uznać, że doszło do zubożenia powódek, skoro ich poprzednik prawny zrzekł się roszczenia o zwrot nakładów na dzierżawioną nieruchomość i sam nie występował o ich zwrot, a brak zubożenia wynika także z interpretacji umów dzierżawy i celu jaki został przez dzierżawcę osiągnięty w wyniku ich zawarcia i trwania tego stosunku prawnego

przez prawie dwadzieścia lat, w postaci dochodów z prowadzonej działalności gospodarczej. Trudno zatem w takich okolicznościach mówić o zubożeniu po stronie dzierżawcy i jego następczyni prawnych.

Nie ma także w okolicznościach tej sprawy, co trafnie podkreśliła pozwana w apelacji, zastosowania art. 407 k.c. Nie można przyjąć, że zwrot przez Gminę Miasto (...) wywłaszczonej nieruchomości właścicielowi (pозwanej) na podstawie decyzji administracyjnej jest bezpłatnym rozporządzeniem uzyskanej bez podstawy prawnej korzyści majątkowej na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu tego przepisu. Nie mamy tu bowiem do czynienia ani z uzyskaniem przez gminę korzyści majątkowej bez podstawy prawnej (decyzja administracyjna o wywłaszczeniu nieruchomości) ani z rozporządzeniem tą korzyścią (decyzja administracyjna o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości nakładająca na gminę obowiązek zwrotu).

Z tych względów Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił oraz orzekł o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji zasądając od powódek solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 5400 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu rozpoznawczym i zażaleniowym (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 i § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. 2013, poz.490) oraz nakazując pobranie od powódek solidarnie na rzecz Skarbu Państwa 5667,89 złotych z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych na które złożyły się koszty opinii biegłych (3016,96 zł i 2500,93 zł) oraz koszty mediatora (150 zł), a to w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c. w związku z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zmienionego rozporządzeniem z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. 2016, poz. 1667).

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Piotr Wójtowicz SSA Tomasz Ślęzak