

Sygn. akt I A Ca 754/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki

Sędziowie: SA Jan Futro (spr.),

SO Tomasz Chojnacki

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. i W. S. (1)

przeciwko C. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 17 kwietnia 2014 r.

sygn. akt XII C 872/10

1. oddała apelację;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie 3 321 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Tomasz Chojnacki Bogdan Wysocki Jan Futro

UZASADNIENIE

Powodowie W. S. (2) i W. S. (1) w pozwie skierowanym przeciwko C. W. - po sprecyzowaniu swojego żądania - wnieśli o zasądzenie od pozwanego kwoty 80 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanemu do dnia zapłaty, tytułem zwrotu równowartości nakładów, jakie w okresie od 1971 r. do listopada 2009 r. poczynili na nieruchomości pozwanego położonej w R. przy ul. (...), tj. kosztów dobudowania piętra do budynku mieszkalnego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, ponosząc, że środki na przebudowanie budynku mieszkalnego pochodziły od niego i jego rodziców. Ponadto, pozwany nie wyrażał zgody na dokonywanie przez powodów jakichkolwiek nakładów na nieruchomość. Nawet gdyby uznać, że powodowie ponieśli nakłady konieczne na nieruchomość pozwanego, to wartość tych nakładów została w całości pokryta korzyściami z bezpłatnego zamieszkiwania przez powodów na nieruchomości.

W piśmie procesowym z 11 kwietnia 2012 r. powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty 161 150 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwanemu (k. 354).

Wyrokiem z 17 kwietnia 2014 r., sprostowanym postanowieniem wydanym w tym samym dniu, Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 78 900 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lipca 2010 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części.

Orzekając o kosztach postępowania nakazał ściągnąć od powodów solidarnie z zasądzonego na ich rzecz roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) kwotę 4 028,75 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu i kwotę 3 927,23 zł tytułem nieuiszczonych wydatków oraz przyznał od Skarbu Państwa adwokatowi S. J. 4 428 zł tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodom z urzędu.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Powódka W. S. (2) jest siostrą pozwanego C. W.. Powódka i pozwany zamieszkiwali od urodzenia w domu rodzinnym położonym w R. przy ul. (...). Był to wówczas dom parterowy składający się z 4 pokoi, kuchni, spiżarni, łazienki i kotłowni o łącznej powierzchni użytkowej 112,2 m². Został on pobudowany przez rodziców powódki i pozwanego w gospodarstwie rolnym na działce nr (...) o powierzchni 0,3200 ha.

Po ślubie w 1971 r. powódka wraz z mężem - powodem W. S. (1) zamieszkała w domu rodzinnym powódki. Powód planował pobudowanie domu na innej nieruchomości i zamierzał wyprowadzić się z domu rodzinnego powódki. Pozwany miał wówczas 16 lat i uczył się w szkole zawodowej. Powódka już wówczas chorowała na stwardnienie rozsiane. Pod koniec 1972 r. rodzice powódki i pozwanego oświadczyli, że chcą, aby powódka wraz z powodem pozostali w domu rodzinnym z uwagi na chorobę powódki, która będzie wymagała opieki osób trzecich. Rodzice powódki i pozwanego zaproponowali, aby powódka wraz z mężem dobudowali piętro domu, w którym zamieszkają na zaspokojenie własnych potrzeb mieszkaniowych i dostaną na własność połowę działki siedliskowej. Zgodnie z powyższymi ustaleniami powodowie mieli zamieszkać w dobudowanym piętrze, a pozwany miał zamieszkiwać na parterze domu. W związku z powyższym powód przystąpił do gromadzenia

materiałów na budowę, która miała odbywać się systemem gospodarczym. Powód przystąpił także do załatwiania formalności w celu uzyskania pozwolenia na dobudowanie piętra domu.

Pozwolenie na budowę zostało wydane w marcu 1976 r. na dziadka powódki i pozwanego I. W., który formalnie figurował w księdze wieczystej, jako właściciel nieruchomości.

Od około połowy 1973 r. ruszyło przygotowanie materiałów i budynku do budowy piętra domu i zewnętrznej klatki schodowej. W maju 1973 r. powód zakupił cement, wypożyczył betoniarkę, z których wytwarzał pustaki żużlobetonowe. W listopadzie 1973 r. powód zakupił cegłę dziurawkę, cement, w grudniu 1973 r. zakupił elementy stalowe do zbrojenia. W 1974 r. powód kupował kolejne materiały budowlane np.: cegłę pełną, stal, papę izolacyjną, cement, płacił za transport cegły. W 1975 r. powód zakupił wapno, stolarkę okienną, stolarkę drzwiową. W 1975 r. wykonano instalacje elektryczne. W 1976 r. zakończona została budowa piętra - wymurowano wszystkie ściany i zrobiono dach. Została też wykonana instalacja wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, pobudowana została hydrofornia, wykonano opierzenie, orynnowanie dachu. W 1977 r. powód przystąpił do wykończenia wnętrza dobudowanego piętra. W latach 1977-1978 powód zakupił m.in. materiały instalacyjne, wannę do łazienki, materiały do gładzi ścian, płyty, stolarkę drzwiową, ościeżnice. W 1980 r. powód uzyskał pozwolenie na podłączenie piętra domu do sieci elektroenergetycznej i uiścił opłatę przyłączeniową w kwocie (...) starych złotych. W 1982 r. piętro zostało wykończone w ten sposób, że nadawało się do zamieszkania. Powodowie zamieszkała wówczas w dobudowanym piętrze.

W okresie od maja 1973 r. do czerwca 1978 r. na budowę piętra powodowie wydawali według rachunków za materiały budowlane i instalacyjne kwotę 64 096,22 starych złotych brutto. Poniesione przez powodów wydatki na

budowę i wykończenie piętra w okresie od maja 1996 r. do stycznia 2006 r. stanowiły według rachunków za materiały budowlane, wykończeniowe kwotę 10 455,10 zł brutto.

Dobudowane piętro składało się z 5 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, klatki schodowej o łącznej powierzchni użytkowej 143,02 m². Dodatkowo została dobudowana kotłownia oraz korytarz z klatką schodową zewnętrzną o powierzchni 39,50 m².

W kolejnych latach 1996 - 2000 powód kupował materiały wykończeniowe takie jak farby do ścian, wykładziny podłogowe, listwy, kasetony, płytki, gipsy, kleje do płytek oraz papę i masę izolacyjną do położenia papy na dachu - w celu zabezpieczenia domu przed zalaniem przez wody opadowe. Powyższe wydatki dotyczyły także remontów wykonywanych w związku z eksploatacją piętra domu. W grudniu 2005 r. powód zakupił drzwi wraz z montażem. W styczniu 2006 r. powód zakupił armaturę sanitarną.

W pracach budowlanych uczestniczyła cała rodzina. W budowie powodom pomagali własną pracą ojciec powódki i pozwanego, ojciec powoda, sam pozwany oraz kuzyni. Oprócz tego powód zatrudniał murarzy, stolarza, elektryka, hydraulika. Rodzice powódki i pozwanego nie pomagali finansowo w budowie piętra.

Powodowie nie płacili żadnego czynszu za korzystanie z tej nieruchomości, rodzice powódki i pozwanego nigdy tego nie chcieli. Powód pomagał rodzicom powódki w prowadzeniu gospodarstwa rolnego. Cały czas za życia rodziców powódki i pozwanego oraz po ich śmierci pozwany nie sprzeciwiał się ani budowie ani remontom wykonywanym przez powodów na piętrze domu.

Rodzice powódki i pozwanego chcieli formalnie przenieść na powódkę i powoda własność dobudowanego piętra, a na pozwanego własność parteru. Nie doszło jednak do załatwienia formalności u notariusza. W 1979 r. zmarł tragicznie ojciec powódki i

pozwanego. Matka powódki i pozwanego zmarła w dniu 2 maja 1983 r. Rodzice powódki i pozwanego nie zostawili testamentu.

Na mocy ustawy powyższe gospodarstwo rolne wraz z własnością budynku mieszkalnego zgodnie z postanowieniem z dnia 23 czerwca 1988 r. odziedziczył pozwany, który jako jedyny spełniał wymagania do dziedziczenia gospodarstwa rolnego.

Pozwany nie rozliczył się z powódką z odziedziczonego majątku - ani w formie zachowku, ani w formie rzeczowej.

Od 1980 r. do co najmniej 1 października 2001 r. powód opłacał podatek od nieruchomości tj. od posiadania budynku mieszkalnego i garażu.

W czasie budowy piętra powód pracował w prywatnej firmie, jako palacz i zarabiał 4200 starych złotych miesięcznie. Powód pracę zawodową rozpoczął w 1968 r. Powód nie miał wówczas innych dochodów. Powódka nie miała żadnych dochodów. Powodowie mieli odłożone po weselu 50 000 starych złotych, które dostali w prezencie ślubnym w 1971 roku. Powód w 1979 roku zmienił pracę i pracował w GS-ach, gdzie zarabiał około 5000 starych złotych pracując na akordzie. Na zakup materiałów budowlanych powód dodatkowo brał kredyt z zakładu pracy. Łącznie powód wziął kredytu na kwotę około 40 000 starych złotych.

Po przejściu gospodarstwa przez pozwanego powód pomagał pozwanemu w jego prowadzeniu do 2001 r., kiedy ze względu na stan zdrowia - będąc po operacji - nie mógł już pomagać. Dnia 3 września 2001 r. pozwany wezwał powodów do opuszczenia posesji do dnia 31 października 2001 r. wskazując, że wypowiada im umowę użyczenia piętra domu. Wcześniej pozwany nie kierował do powodów żadnych roszczeń o wydanie zajmowanej nieruchomości czy o wynagrodzenie za korzystanie z piętra domu.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 12 czerwca 2008 r. Sąd Rejonowy w Śremie w sprawie I C 9/08 orzekł eksmisję powodów z pobudowanego piętra domu przy ul. (...) w R..

Prawomocnym wyrokiem z dnia 30 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy w Śremie w sprawie I C 155/08 zasądził od powodów na rzecz pozwanego i jego żony kwotę 10 800 zł wraz z odsetkami od dnia 30.04.2009 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z piętra ww. budynku za okres od sierpnia 2008 r. do kwietnia 2009 r.

W dniu 20 stycznia 2011 r. pozwany wraz z żoną przepisał własność ww. gospodarstwa rolnego (wraz z własnością domu) na swojego syna Ł. W.. W akcie notarialnym strony określiły wartość budynku mieszkalnego na kwotę 180 000 zł.

Szacunkowa wartość rynkowa budynku mieszkalnego po dokonaniu nakładów w postaci dobudowania piętra domu według stanu i cen na listopad 2009 r. wynosi 208 800 zł. Szacunkowa wartość rynkowa budynku mieszkalnego obejmującego jedynie parter domu (bez dobudowanego piętra) według stanu i cen na listopad 2009 r. wynosi 129 900 zł. Wartość rynkowa nakładów dokonanych przez powodów w postaci dobudowania piętra budynku według stanu i cen na listopad 2009 r. wynosi 78 900 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę częściowego uwzględnienia powództwa stanowią przepisy art. 224-226 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego w ustalonym stanie faktycznym należy przyjąć, że powodowie do czasu stwierdzenia nabycia spadku po rodzicach stron przez pozwanego, tj. do 23 czerwca 1988 r. byli posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze. Nakłady w postaci pobudowania piętra i wykończenia go w stanie pozwalającym na zamieszkanie zostały ukończone w 1982 r., zatem powodowie mogą domagać się ich zwrotu na podstawie art. 226 § 1 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, po stwierdzeniu nabycia spadku przez pozwanego powodowie byli posiadaczami zależnymi ww. części budynku.

Jednakże, nadal pozostawali w dobrej wierze, albowiem nie nastąpiła żadna zmiana w sposobie korzystania z nieruchomości, a pozwany nie wykonywał i nie przejawiał żadnego władztwa w odniesieniu do części budynku zajmowanej przez powodów aż do 3 września 2001 r., kiedy zażądał opuszczenia nieruchomości przez powodów.

Zważywszy na powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie mogą domagać się zwrotu równowartości nakładów, jakie poczynili od 1973 r. do 22 czerwca 1988 r., a które istniały na nieruchomości w dacie jej opuszczenia przez powodów na podstawie art. 226 § 1 k.c. Natomiast zwrotu równowartości nakładów, jakie poczynili po 23 czerwca 1988 r. do 3 września 2001 r. powodowie mogą domagać się na podstawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., tj. za ten okres powodowie mogą żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskali z rzeczy, a zwrotu innych nakładów mogą żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania pozwanemu. Nakłady w postaci pobudowania piętra budynku mieszkalnego nie były nakładami koniecznymi na nieruchomość położoną w R. przy ul. (...), a miały na celu ulepszenie rzeczy i zwiększały wartość nieruchomości. W konsekwencji, Sąd uznał, że zwrot wartości tych nakładów przysługuje powodom o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania pozwanemu w listopadzie 2009 r., tj. powodom należna jest tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanego kwota 78 900 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. i art. 455 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 100 k.p.c. i art. 113 ust 2 pkt 1 z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) oraz § 2 ust 1-3 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 19 i 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

Od wyroku tego apelację wniósł pozwany, zaskarżając go - jak wyjaśnił to na rozprawie apelacyjnej - w części, w jakiej uwzględniono powództwo i orzeczono o kosztach procesu. Zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności art. 224 § 1 k.c. polegające na błędnym ustaleniu, iż powodowie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości, podczas gdy powodowie byli posiadaczami zależnymi, co wyklucza zastosowanie tego przepisu i dokonanie rozliczeń pomiędzy nimi a właścicielem nieruchomości na jego podstawie;

2. mający wpływ na treść zaskarżonego wyroku błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegający na uznaniu, iż powodów i pozwanego nie łączyła umowa użyczenia a powodowie byli samoistnymi posiadaczami lokalu w dobrej wierze;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie, iż powodowie byli posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, iż powodowie zajmowali pomieszczenia w budynku za zgodą właścicieli i mieli pełną świadomość, iż nie są właścicielami nieruchomości, na której znajdował się budynek, w którym dobudowano pomieszczenia, co zostało stwierdzone w prawomocnym postanowieniu o oddaleniu wniosku o zasiedzenie w sprawie sygn. I Ns 119/02 Sądu Rejonowego w Śremie;

4. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa

procesowego, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosków z opinii biegłego M. Ł., co do wartości prac i nakładów wykonanych przez pozwanego i innych członków rodziny na budowę pomieszczeń zajmowanych przez powodów oraz co do nakładów powodów mających na celu dokonywanie remontów bieżących zajmowanych przez nich pomieszczeń;

5. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie ustaleń, co do okoliczności dotyczących, na jakiej podstawie i w jakim charakterze powodowie posiadali pomieszczenia dokonanych przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w prawomocnym postanowieniu o oddaleniu wniosku o zasiedzenie nieruchomości złożonego przez powodów w sprawie sygn. I Ns 119/02 Sądu Rejonowego w Śremie;

6. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- pominięcie w uzasadnieniu, jaki stosunek prawny łączył powodów z właścicielami nieruchomości w czasie, kiedy były budowane pomieszczenia na piętrze budynku;
- pominięcie w uzasadnieniu rozliczenia korzyści, jakie uzyskali powodowie korzystając z lokalu należącego do pozwanego.

W konsekwencji pozwany wniósł o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna.

Wobec postawienia w niej zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112).

Odnosząc się do zarzutów apelującego w tym zakresie, przede wszystkim stwierdzić należy, że niezasadny jest zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku. W judykaturze utrwalony jest pogląd, że naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji jedynie wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawiera wszystkich koniecznych elementów bądź zawiera tak kardynalne braki, że uniemożliwiają one kontrolę instancyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., II CKN 312/97, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, LEX nr 137611 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). W niniejszej sprawie sytuacja taka nie zachodzi. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wymogi określone w powyższym przepisie, tj. zawiera wskazanie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz dostatecznie wyjaśnia jego motywę.

Chybiony jest również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 365 § 1 k.p.c. W orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że powaga rzeczy osądzonej i moc wiążąca orzeczenia w zasadzie odnoszą się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia, natomiast zawarte w uzasadnieniu motywę rozstrzygnięcia mogą mieć znaczenie dla ustalenia zakresu mocy wiążącej i powagi rzeczy osądzonej prawomocnego orzeczenia, czyli dla określenia granic jego prawomocności materialnej w rozumieniu art. 365 § 1 k.p.c. (zob. wyrok SN z dnia 6 marca 2014 r., V CSK 203/13, Biul. SN 2014/5/13). Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie o zasiedzenie (sygn. akt Sądu Rejonowego w Śremie I Ns 119/02) nie wiążą Sądu w niniejszej sprawie. W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy władny był dokonać własnych ustaleń faktycznych w zakresie koniecznym dla wydania rozstrzygnięcia, co do istoty sprawy.

Należy tu zauważyć, że Sąd Rejonowy w Śremie w sprawie I Ns 119/02 postanowieniem z dnia 29 września 2005 r. stwierdził nabycie (w złej wierze) przez powodów w drodze zasiedzenia udziału we własności nieruchomości w części, w jakiej wartość wybudowanego przez nich piętra pozostawała w stosunku do wartości całego całej nieruchomości. Postanowienie to zmienił Sąd Okręgowy 23 maja 2006 r w sprawie II Ca 501/06 oddalając wniosek o zasiedzenie. U podstaw powyższego leżało ustalenie, że przed upływem terminu zasiedzenia doszło do przerwania jego biegu na skutek wniesionego w 2001 r. przez pozwanego powództwa windykacyjnego. Oba jednak Sądy traktowały powodów jak samoistnych posiadaczy w złej wierze (k. 248- 258).

W tym miejscu należy wskazać, że istnieje wyrażone w art. 7 k.c. domniemanie, że gdy ustawa uzależnia skutek prawne od dobrej lub złej wiary domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie to jest wiążące dla sądu orzekającego (art. 234 k.p.c.) aż do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu (art. 6 k.c.) udowodni złą wiarę.

Kodeks cywilny nie definiuje pojęć dobrej i złej wiary.

Jedynie art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. Nr 19, poz. 147 z późn. zm.), w złej wierze jest każdy, kto wie, albo z łatwością mógł się dowiedzieć, że treść księgi wieczystej jest niezgodna z rzeczywistym stanem prawnym. Jest to jednak przepis o charakterze szczególnym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego natomiast - jeżeli chodzi o stosunki prawnorzeczowe - można wyodrębnić dwa poglądy, a mianowicie tzw. tradycyjny, według którego dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo oraz tzw. zliberalizowany, przyjmujący, że dobra wiara posiadacza jest równoznaczna z jego przekonaniem, opartym

na obiektywnych przesłankach, wywodzących się ze stosunku będącego podstawą i przyczyną konkretnego stanu faktycznego, że wykonując w swoim imieniu prawo własności niczyjego prawa nie narusza, co występuje przede wszystkim wtedy, gdy otrzymał on posiadanie od właściciela rezygnującego ze swego prawa, czyli także w wypadku wejścia w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, ale sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego. Tzw. zliberalizowany pogląd Sąd Najwyższy wypowiedział po raz pierwszy w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 1955 r. I CO 14/55 (OSN 1956, z. 4, poz. 92), dotyczącej wykładni art. 73 § 2 prawa rzeczowego, tj. dobrej wiary posiadacza wznoszącego budynek na cudzym gruncie (obecnie art. 231§1k.c.).

Obecnie jednak jako zasadę przyjmuje się tradycyjną wykładnię pojęcia dobrej wiary. Zawsze jednak należy uwzględnić kontekst sytuacyjny, w którym występuje pojęcie dobrej (złej) wiary. Przy zasiedzeniu stosuje się tę zasadę a więc decyduje przekonanie posiadacza, że przysługuje mu własne prawo. W dobrej wierze zatem jest tylko ten, kto jest przekonany, że przysługuje mu prawo własności. Takiego przekonania na pewno powodowie nie mieli a jedynie liczyli na jego nabycie po wybudowaniu piętra. Nie było zatem podstaw do stwierdzenia zasiedzenia w okresie przewidzianym dla posiadacza w dobrej wierze.

I dziś jednak wyjątek od tak tradycyjnego pojmowania dobrej wiary należałoby uczynić w wyjątkowej sytuacji np. dla art. 231 § 1 k.c. gdyż przy przyjęciu nacechowanego dużym rygoryzmem tradycyjnego pojęcia dobrej i złej wiary zastosowanie tego przepisu zostałyby w praktyce wyłączone. Na aprobatę zasługuje rozszerzająca (liberalna) wykładnia pojęcia dobrej wiary, a więc stanowisko, za którym opowiada się Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach, że na równi z posiadaczem w dobrej wierze traktować należy na płaszczyźnie tego ostatniego przepisu posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli z uwagi na szczególne okoliczności wymagają tego zasady współzycia społecznego (por. m.in. wyroki SN z dnia 30 marca 1983 r. I CR 44/83, Lex nr 8524, z dnia 20 maja 1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, nr 12, poz. 196; wyrok SN z dnia 22 lutego 2001 r., III CKN 297/00, Lex nr 52383; wyrok SN z dnia 8 lipca 2004 r., I CK 20/04, Lex nr 109532; także J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 173 i n.; uwagi krytyczne E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 558 i n.; A. Cisek (w:) E. Gniewek (red.), Komentarz, 2006, s. 372). Trudno bowiem zaakceptować taki stan rzeczy - a odrzucając powyższe stanowisko Sądu Najwyższego i opierając się na tradycyjnej (wąskiej) koncepcji dobrej wiary, należałoby to uczynić - że przewidziane w art. 231 § 1 k.c. roszczenie nie przysługuje na przykład posiadaczowi samoistnemu, który wznosił budynek na gruncie przekazanym mu, bez zachowania formy aktu notarialnego, przez rodziców tytułem "posagu" i w innych podobnych wypadkach.

Z podobną jeżeli nie analogiczną sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Powodowie dobudowali piętro budynku na prośbę rodziców powódki. Budowali je dla siebie, płacili podatki od nieruchomości a stan prawny tj. przeniesienia na nich własności części nieruchomości, na której został postawiony budynek (być może ustanowienie odrębnej własności lokali) miał być dokonany w przyszłości. Nie doszło do tego - jak ustala Sąd Okręgowy - jedynie z uwagi na śmierć rodziców powódki i pozwanego. Niewątpliwie w takiej sytuacji przyjęcia rozszerzającej wykładni pojęcia dobrej wiary wymagają też zasady współzycia społecznego.

Podniesiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. również jest niezasadny. Słusznie Sąd Okręgowy nie uwzględnił tych wniosków biegłego M. Ł., w których wskazał on, że powodowie dokonali nakładów rynkowych odpowiadających ich udziałowi w wysokości 2/6, tj. w kwocie 26 300 zł (k. 462-463). W tym zakresie, tj. ustalając ww. udział powodów biegły oparł się jedynie na oświadczeniu pozwanego, co wyraźnie wynika z treści opinii (k. 457).

Całkowicie bezpodstawne jest też wnioskowanie biegłego, że skoro w pracach przy budowie uczestniczyło łącznie sześć osób, to automatycznie należy ustalić wkład finansowy powodów na poziomie 2/6 (1/3). Okoliczność, że przy budowie piętra systemem gospodarczym powodom pomagali własną pracą inni członkowie rodziny (w tym również pozwany) nie oznacza, że każda z tych osób poniosła koszty nakładów w wysokości 1/6. Ustalona przez Sąd Okręgowy okoliczność, że członkowie rodziny pomagali powodom w pracach budowlanych nie przesądza, że powodowie nie sfinansowali z własnych środków wszystkich potrzebnych materiałów budowlanych i

elementów wyposażenia. Wręcz przeciwnie Sąd Okręgowy ustalił, że nakładów finansowych w szczególności nie czynili pozwani i rodzice jego oraz powódki. Ponadto, jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, członkowie rodziny pomagając powodom w budowie piętra czynili to dobrowolnie i nieodpłatnie w ramach pomocy rodzinnej udzielonej małżonkom. Nie ma w tej sytuacji podstaw, by o wartość pracy tych osób pomniejszyć wartość poczynionych przez powodów nakładów.

Należy podkreślić, że rolą biegłego nie jest ustalanie stanu faktycznego w sprawie, a jedynie ocena okoliczności wskazanych przez sąd z punktu widzenia wiadomości specjalnych, tj. w niniejszym przypadku ocena wartości poczynionych nakładów. Ustalenie natomiast, w jakim zakresie powodowie ponieśli koszty dobudowania piętra jest rzeczą Sądu, a nie biegłego.

Dodatkowo, należy zauważyć, że gdyby przyjąć powyższy sposób ustalenia udziału powodów w dokonaniu nakładów na 2/6 za zasadny, to należałoby tym samym uznać, że pozwani, który również pomagał powodom w budowie piętra poczynił nakłady o wartości 1/6 całości nakładów. Tymczasem z zeznań pozwanego wynika, że w okresie budowy nie miał pieniędzy, by czynić jakiegokolwiek nakłady finansowe na nieruchomości. Na rozprawie 22 września 2011 r. pozwani zeznał: „Ja nie finansowałem budowy piętra, bo ja nie miałem pieniędzy” (k. 201-202). Nie można przyjąć automatycznie, jak wynika z prostego wyliczenia biegłego, że każda osoba, która pomagała powodom w budowie tym samym poczyniła nakłady finansowe na nieruchomości w 1/6.

Niezasadny jest też zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez uznanie, że powodowie byli posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze. Sąd Okręgowy w stanie faktycznym sprawy nie dokonał ustalenia, że powodowie byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze. Kwestia oceny charakteru posiadania przez powodów dobudowanego piętra stanowi już kwestię prawa materialnego. Zarzut ten dotyczy więc w istocie naruszenia prawa materialnego i został omówiony wyżej w kontekście zarzutu naruszenia art. 365 § 1 k.p.c.

Podobnie, zarzut błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na uznaniu, że powodów i pozwanego nie łączyła umowa użyczenia dotyczy w istocie naruszenia prawa materialnego, tj. oceny w ustalonym stanie faktycznym, że stron nie łączyła umowa użyczenia, a powodowie byli posiadaczami samoistnymi pomieszczeń mieszkalnych położonych na piętrze budynku.

Wbrew zarzutom podniesionym w tym zakresie, w ustalonym stanie faktycznym prawidłowo ocenił Sąd Okręgowy, że powodowie dokonując nakładów na nieruchomość w postaci dobudowy piętra i zajmując nowo powstały lokal, co najmniej do daty stwierdzenia nabycia spadku przez pozwanego byli samoistnymi posiadaczami. Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, których skarżący skutecznie nie podważył wynika, że zgodnie z poprzedzającymi rozpoczęcie budowy piętra uzgodnieniami powodów z rodzicami stron, po zakończeniu budowy miało nastąpić formalne wydzielenie nowo powstałego lokalu i powodowie mieli otrzymać również stosowny udział w gruncie, a pozwanemu miał przypaść parter budynku i tylko z przyczyn losowych nie doszło do takiego uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego jednoznacznie wynika, że dokonując budowy piętra powodowie zachowywali się jak właściciele budowanego lokalu, który następnie zajęli w roku 1982 i zamieszkiwali tam bez jakiegokolwiek sprzeciwu ze strony pozwanego aż do września 2001 r. Nie zachodzą żadne wątpliwości, że powodowie wybudowali piętro w celu stałego zamieszkiwania na nieruchomości, czuli się właścicielami mieszkania i mieli pełne przekonanie, że ostatecznie zostanie uregulowany stan prawny nieruchomości zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, w tym zostanie na ich rzecz przeniesiony również udział w nieruchomości gruntowej.

Nie ma podstaw do traktowania powodów jako posiadaczy zależnych. Słusznie Sądy rozpoznające sprawę o zasiedzenie traktowały ich jako posiadaczy samoistnych. W szczególności nie też można przyjąć by strony łączył kiedykolwiek stosunek użyczenia. Prawdą jest, że taką koncepcję - z zastrzeżeniami - przyjął Sąd Rejonowy w Śremie w sprawie I C 155/06, ale wywiódł to jedynie z faktów, że pozwani nie wykazali, by zasiedzieli udział w nieruchomości i nie wykazali by otrzymali ważną darowiznę.

Do zawarcia umowy konieczne jest złożenie stosownego oświadczenia woli, choćby w sposób dorozumiany (art. 60 k.c.). Niewątpliwym jest w ustalonym stanie faktycznym - w tym zakresie nie kwestionowanym przez pozwanego - że powodowie nie mieli zamiaru mieszkać w wybudowanym mieszkaniu, jako oddanym im przez ówczesnych właścicieli w używanie ani też rodzice powódki (i pozwanego) nie traktowali dobudowanego piętra jako swojej własności, z której pozwalają powodom korzystać przez czas określony czy nieokreślony.

Nie znajduje też podstaw zarzut, że Sąd Okręgowy winien rozważyć kwestię korzyści, jakie uzyskali z rzeczy powodowie albowiem przez kilkanaście lat zamieszkiwali w nieruchomości pozwanego nie płacąc czynszu za korzystanie z cudzej własności. W przypadku korzystania przez powodów z części nieruchomości w charakterze posiadacza samoistnego w dobrej wierze nie byli oni zobowiązani do płacenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 1 k.c.). Nadto przecież - co nie jest kwestionowane - płacili podatek od nieruchomości i powód pomagał w gospodarstwie.

Bez znaczenia jest rozstrzygnięcie wydane przez Sąd Rejonowy w Śremie z dnia 30 czerwca 2009 r. albowiem zasądzono od pozwanych (obecnie powodów) odszkodowanie za bezumowne korzystanie za okres od sierpnia 2008 r a więc za okres po orzeczeniu eksmisji.(k. 102-110 akt I C 155/08).

Niezasadne są przy tym zarzuty apelacji dotyczące niewyjaśnienia przez Sąd Okręgowy, na jakiej podstawie powodowie dokonywali nakładów na nieruchomość. Przepis art. 224 k.c. w zakresie ochrony własności reguluje właśnie wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, gdy rzecz znalazła się - jak w niniejszym przypadku - w samoistnym posiadaniu osoby nie będącej właścicielem rzeczy. Przepis ten nie ma zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzysta ona z rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, LEX nr 5156700). Nie zachodzi zatem naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 224 § 1 k.c.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 oraz § 13 ust. 1 pkt 2 i § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013r.,poz. 461).

Tomasz Chojnacki Bogdan Wysocki Jan Futro