

Sygn. akt I ACa 900/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska (spr.)
Sędziowie :	SA Zofia Kawińska-Szwed SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W.

przeciwko B. P. i E. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 3 lipca 2012 r., sygn. akt II C 4/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 900/12

## UZASADNIENIE

Powódka (...) SA w W. domagała się od pozwanych B. P. i E. P. kwoty 610.695zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu podniosła, iż powódka jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), na nieruchomości tej znajdują się budynki, które pozwani użytkują bez tytułu prawnego. Powódka domaga się zapłaty za bezumowne z nich korzystanie za okres od 2001 r. do 2011r. Kwotę należną pozwem wyliczyła powódka w oparciu o stawki czynszu na tym terenie, w razie kwestionowania wysokości wyliczonej kwoty przez pozwanych domagała się dopuszczenia na te okoliczność dowodu z opinii biegłego.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

Zarzucili, iż nabyli budynki od (...) Przedsiębiorstwa (...) w likwidacji jako zorganizowaną część przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kc, władali budynkami jak właściciele, ponosili nakłady i czerpali korzyści. Powód nabył tę nieruchomość dopiero w 2008 r., nabycie to nie może naruszać praw osób trzecich. Są więc w dobrej wierze i nie są zobowiązani do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Zarzucili też przedawnienie, w ich ocenie roszczenie powódki przedawnia się z upływem lat trzech, nadto podnieśli zarzut zatrzymania.

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych 7.217zł tytułem kosztów procesu.

Ustalił w uzasadnieniu, iż co najmniej od 22 listopada 1952r. w użytkowaniu (...) Przedsiębiorstwa (...)Nr (...) w B. pozostawały nieruchomości położone w B. min. przy ul (...), na której posadowione były szopa na kompresory, szopa na samochody, szopa na węgiel, wartownia, szopa magazynowa, magazyn, świetlica, trzy budynki biurowe, oraz kotłownia. Na początku 1958r. działalność (...) Nr (...)w B. została zniesiona, a jego działalność przejęło Przedsiębiorstwo (...) w C.. Przedsiębiorstwo to użytkowało, dotychczas użytkowane przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w B. nieruchomości działki gruntu nr (...) obręb B., km. (...) wraz, z posadowionymi na nich budynkami. W dniu 17 stycznia 1974r. Prezydent Miasta B. wydał Informację Nr (...) na podstawie której udzielił zgody na rozbudowę magazynu posadowionego na działce nr (...) przy ul. (...) w B.. Plan realizacji powyższej inwestycji został zatwierdzony przez Wydział (...) Urzędu Miejskiego w B. w dniu 11 lipca 1974. W wyniku zrealizowania powyższej inwestycji, w roku 1974 na działce gruntu nr (...) obręb B., km. (...) został postawiony wolnostojący budynek magazynowy o pow. 209 m<sup>2</sup>, wysokości 5 m i kubaturze 1045 m<sup>3</sup>. W 1990r. dokonano pomiarów rozgraniczeniowych terenu użytkowanego przez (...) Przedsiębiorstwo (...) położonego w B.. Ze sporządzonych w powyższym celu dokumentów geodezyjnych wynikało, że właścicielem nieruchomości stanowiących działki gruntu (...), (...), (...) oraz (...) było (...) Przedsiębiorstwo (...) w C.. W dniu 27 grudnia 1990r. (...) Przedsiębiorstwo (...) zwróciło się do Urzędu Miejskiego - Wydziału (...) o uregulowanie stanu prawno - własnościowego terenu położonego w B. przy ul. (...) nr działek (...) podając, że teren ten użytkuje od ok. 1950r. z przeznaczeniem na obiekty biurowe, magazynowe, wiaty sprzętu, zaplecze sprzętowe i socjalne. W chwili składania wniosku (...) Przedsiębiorstwo (...) nie posiadało dokumentów pozwalających na dokonanie niezbędnych wpisów w księdze wieczystej. Powyższe działania podjęte zostały przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w celu uregulowania stanu własnościowego tej nieruchomości dla dokonania przewłaszczenia ww. nieruchomości na rzecz (...) Przedsiębiorstwa (...). W grudniu 1990r. na nieruchomości użytkowanej przez (...) Przedsiębiorstwo (...) znajdowały się następujące budynki: magazyn, budynek warsztatowo - magazynowy, kuźnia, szopa samochodowa oraz dwie komórki. Istniały wówczas kotłownia i barak robotniczy. W dniu 18 sierpnia 1993r. (...) Przedsiębiorstwo (...) zwróciło się do Biura Usług (...) w B. o wykonanie dokumentów w postaci wyciągów z wykazem zmian gruntowych oraz opisów i map, jak też opisów nieruchomości dla działek położonych w B. przy ul. (...), wskazując, że na ww. terenie posadowione są dwa budynki użytkowe, a to kotłownia o pow. 144 m<sup>2</sup> oraz magazyn o pow. 407 m<sup>2</sup>. W wykonaniu powyższego zlecenia, Biuro Usług (...) w B. sporządziło dokumenty geodezyjne: wyciąg główny z wykazu zmian gruntowych, odpis i mapę oraz opis nieruchomości, dla nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Z powyższych dokumentów wynikało, że (...) Przedsiębiorstwo (...) było właścicielem nieruchomości składającej się z dwóch działek gruntu o nr (...) i (...) o łącznej powierzchni 34 ha 50 a 23 m<sup>2</sup>. Na działkach tych posadowione były dwa budynki - magazyn oraz kotłownia z garażami. W dniu 9 września 1993r. (...) Przedsiębiorstwo (...) zwróciło się do Wojewody (...) o uwłaszczenie zajmowanej przez to przedsiębiorstwo nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu nr (...) wraz z posadowionymi na nich budynkami kotłowni, z garażami oraz magazynu. Po rozpoznaniu powyższego wniosku, Wojewoda (...) decyzją z dnia 20 grudnia 1993r. odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r. przez (...) Przedsiębiorstwo (...) w C. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w B. przy ul. (...) obejmującej działki nr (...) wskazując, że wnioskodawca nie wykazał, by legitymował się dokumentami o przekazaniu ww. gruntu w zarząd oraz by ponosił opłaty roczne z tytułu tego zarządu. Ponadto w ewidencji gruntów Nr (...) obręb B. powyższe działki gruntu zapisane są na rzecz (...) jako władającego. Likwidator (...) Przedsiębiorstwa (...) ogłosił pisemny ofertowy przetarg nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Otwarcie ofert miało nastąpić w dniu

29 października 1993r. W dniu 29 października 1993r. komisja przetargowa stwierdziła, że nie złożono jakichkolwiek ofert pisemnych na zakup ww. nieruchomości. Kierownik Oddziału (...) Urzędu (...) w K. zwrócił się do (...) Dyrekcji (...) o informację, czy podmiot ten posiadał tytuł prawny do nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), tj. czy posiada decyzję o przekazaniu w zarząd tej nieruchomości, ewentualnie, czy posiada dokumentację o naliczeniu opłat rocznych z tytułu zarządu powyższej nieruchomości. W odpowiedzi na powyższe pismo Zarząd (...) wskazał że nie posiada decyzji uwłaszczeniowej Wojewody (...) zarówno co do działki nr (...) jak i (...). Co do działki nr (...) podano, że pozostaje ona z mocy prawa w użytkowaniu wieczystym (...) i z tego tytułu (...) ponosi opłaty roczne na rzecz Skarbu Państwa na podstawie decyzji Urzędu (...) nr (...). Działka geodezyjna nr (...) nie figurowała w rejestrze gruntów (...) prowadzonych przez Oddział (...) (...) w K.. B. i E. P. są zobowiązani do płacenia podatku od nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) od lutego 1995r. Łączna wysokość zobowiązania podatkowego z powyższego tytułu za rok 2012 wyniosła 5.345 zł. (dowód: dokumentacja dotycząca stanu prawnego nieruchomości przedłożona przez pełnomocnika pozwanych). W dniu 2 stycznia 1995r. (...) Przedsiębiorstwo (...) zawarło z B. P. umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, na podstawie której (...) Przedsiębiorstwo (...) sprzedało B. P. należące do niego budynki magazynowy i warsztatowy położone w B. przy ul. (...), na działkach nr (...). Powyższa umowa została zawarta w formie pisemnej. (Dowód: umowa sprzedaży, k. 34-35). Pozwani w 2008r. chcieli poszerzyć działalność gospodarczą na terenie zajmowanym na mocy umowy z dnia 2 stycznia 1995r., w związku z czym w trybie administracyjnym wystąpili o pozwolenie na budowę. Pozwolenia nie otrzymali, gdyż zostali poinformowani, że prawdopodobnie teren ten należy do powoda. W tym też czasie z pozwanymi skontaktowali się pracownicy powoda prosząc o spotkanie. Powód wystosował też wezwanie pisemne z dnia 9 maja 2008r. W trakcie spotkania okazała się, że powód nie dysponuje żadnymi dokumentami dotyczącymi terenu. Pracownicy powoda poprosili pozwanych o udostępnienie dokumentów, które są w ich posiadaniu, a dotyczą nieruchomości. Pozwani przygotowali posiadane przez siebie dokumenty i udostępnili je pracownikom powoda. Jednocześnie przedstawili powodowi propozycję by to oni mogli uwłaszczyć się na tej nieruchomości wobec informacji, że Urząd Miejski w B. wszczął postępowanie wyjaśniające dotyczące stanu prawnego nieruchomości. (dowód: zeznania pozwanych k. 80 i 81, pismo pozwanych z dnia 20 marca 2008r., k.24, pismo powoda z dnia 9 maja 2008r. k.34 akt). W związku z zaistniałą sytuacją pozwani zwrócili się następnie do (...) Urzędu (...) w K. o określenie sytuacji prawnej nieruchomości. Otrzymali pisemną odpowiedź, że w Wydziale (...) Urzędu (...) zostało wszczęte postępowanie, którego przedmiotem są działki nr (...) i w zależności od jego wyniku podjęta zostanie decyzja kończąca sprawę. W odpowiedzi tej wskazano nadto, że uregulowanie stanu prawnego poprzez wydanie na rzecz (...) decyzji pozytywnej umożliwi pozwanym dochodzenie w drodze postępowania cywilnego roszczeń z tytułu poniesionych nakładów na obiekty budowlane od użytkownika wieczystego. Pozwani nie byli stroną tego postępowania administracyjnego. Równolegle też toczyli rozmowy z powodem w których wskazywali, że zawrą z powodem umowę wtedy gdy grunty będą miały uregulowany stan prawny i powód wykaże to odpowiednimi dokumentami. Ostatecznie pismem z dnia 11 grudnia 2008r. pozwani zwrócili się do powoda by do czasu uregulowania stanu prawnego gruntu zawiesić lub odroczyć prowadzone negocjacje. (dowód: pismo (...) Urzędu (...) w K. z dnia 14 maja 2008r., k. 20-21, protokół spisany dnia 30 maja 2008r. i z dnia 28 listopada, k.25-26 i 27 - 28, pismo pozwanych z dnia 11 grudnia 2008r). Wojewoda (...) w K. decyzją z dnia 28 października 2008r. stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r. przez Przedsiębiorstwo (...) w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, będącego w dniu 5 grudnia 1990r. w zarządzie ww. Przedsiębiorstwa, położonego w B. przy ul. (...) obejmującego działki nr (...) o łącznej powierzchni 3.475 m2 dla której to nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz własności budynków posadowionych na ww. gruncie: budynku magazynowego, budynku warsztatowo - magazynowego, budynku kuźni, budynku szopy samochodowej, szopy - wiaty samochodowej, komórki, garażu. Okres wieczystego użytkowania określono na 99 lat, z możliwością jego dalszego przedłużenia. W powyższej decyzji Wojewoda odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990r. przez Przedsiębiorstwo (...) w W. prawa wieczystego użytkowania gruntu stanowiącego działkę nr (...). O decyzji tej powód poinformował pozwanych pismem z dnia 4 października 2010r. (Dowód: decyzja Wojewody (...) z dnia 26 października 2008r., k. 11 - 15, pismo powoda z dnia 4 października 2010r. k. 29, odpis księgi wieczystej nr (...)). Pozwani wielokrotnie zwracali się do powoda by okazał im dokument uprawniający powoda do nieruchomości. W trakcie jednego z takich spotkań pracownica powoda okazała pozwanemu dokument z odległości trzymając go w dłoni. Gdy pozwany sięgnął po niego by mógł się z nim zapoznać i przeczytać, dokument nie został mu okazany, gdyż pracownik powoda schował go do biurka. Po tym zdarzeniu pozwany pojechał do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu

Rejonowego w B., by mógł zapoznać się z odpisem księgi wieczystej. Otrzymał odpowiedź, że nie jest to możliwe, gdyż nie ma interesu prawnego w tym by odpis księgi wieczystej otrzymać. Pierwszy raz z decyzją Wojewody (...) z dnia 28 października 2008r. pozwani zapoznali się po otrzymaniu odpisu pozwu w niniejszej sprawie, gdyż stanowiła ona jeden z załączników do odpowiedzi na pozew.(dowód: zeznania pozwanych k. 80-81). Pozwani uważali, że uda im się przeprowadzić proces uwłaszczeniowy na swoją rzecz. Tak się nie stało i w dniu 30 lipca 2009r. pozwany dostał od Wojewody (...) informacje, że nie spełnia warunków do nabycia sprornej nieruchomości w drodze uwłaszczenia. (dowód: zeznania pozwanych k. 80-81 akt).

Stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o dowody z dokumentów i zeznania pozwanych, którym dał wiarę. Sąd ten oddalił wniosek dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości w celu ustalenia wysokości czynszu jaki powódka mogłaby uzyskać, gdyby dysponowała nieruchomością. Sąd pierwszej instancji uznał bowiem roszczenie powoda za nieusprawiedliwione w zasadzie. Wprawdzie sąd pierwszej instancji nie podzielił podnoszonego przez pozwanych zarzutu przedawnienia przyjmując, że roszczenie powódki podlega 10 letniemu przedawnieniu uznał jednakże, że pozwani byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze do czasu wytoczenia powództwa. Podejmowali bowiem starania o nieruchomość, płacili podatki podejmowali starania aby dowiedzieć się jaki jest rzeczywisty stan nieruchomości, czynili starania aby zapoznać się z decyzją Wojewody, a to okazało się nieskuteczne to uznać trzeba, że do czasu otrzymania odpisu pozwu byli posiadaczami w dobrej wierze, a zatem roszczenie powoda jest nieusprawiedliwione w zasadzie z mocy art. 224§1 kc. O kosztach sąd orzekł na mocy art. 98 kpc.

Od wyroku tego wniosła apelację powódka, zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:

- obrazę art. 336 i art. 250 k.c. poprzez uznanie, że pozwani byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze jakkolwiek nie spełniali podstawowej przesłanki z art. 336 K.c. tj. nie władali nią faktycznie jak właściciele, ponieważ podejmowali starania o uzyskanie prawa użytkowania wieczystego, czyli mieli świadomość i objawiali ją na zewnątrz, że nie dysponują odpowiedniego skutecznego prawa przeciwko właścicielowi ani użytkownikowi wieczystemu, a dobrą wiarę wywodzili od poprzedniego posiadacza nieuprawnionego i o tym wiedzieli, a tym samym winni być traktowani jako posiadacz w złej wierze i podlegać zaostrzonej odpowiedzialności, przewidzianej w art. 225 k.c.

- obrazę prawa procesowego przez pominięcie dowodów zmierzających do ustalenia wysokości wynagrodzenia, jakiego powód może domagać się od pozwanych z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości obejmującej grunt będący w jego wieczystym użytkowaniu oraz budynku stanowiącej jego własność;

- co doprowadziło do tego, że Sąd oddalił powództwo już co do zasady.

Podnosząc te zarzuty wносиła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z pozostawieniem rozliczenia kosztów temu Sądowi.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

Zarzucili, że prawidłowo ustalił sąd pierwszej instancji, iż pozwani byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze, z ostrożności procesowej zarzucili jednakże, że pozwani są właścicielami nakładów poczynionych na nieruchomości, a zatem podnoszą zarzut zatrzymania z art. 461kc.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda jest zasadna i musiała odnieść skutek w postaci uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania z mocy art. 386§4 kpc albowiem sąd pierwszej instancji, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie rozpoznał istoty sprawy. Błędnie bowiem sąd pierwszej instancji oddalił powództwo o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, nie przeprowadzając wnioskowanych przez powódkę dowodów, bezpodstawnie w tym stanie rzeczy przyjmując, że roszczenie powódki nie jest usprawiedliwione co do zasady, gdyż pozwani byli

samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do takich ustaleń, a wręcz przeciwnie dawał podstawy do obalenia domniemania z art. 7 kc.

Wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji fakt, że pozwani „podejmowali starania o nieruchomości, płacili podatki, podejmowali starania aby dowiedzieć się jaki jest rzeczywisty stan nieruchomości, czynili starania aby zapoznać się z decyzją Wojewody, a to okazało się nieskuteczne” nie wystarczy do uznania pozwanych za samoistnych posiadaczy nieruchomości w dobrej wierze. Wskazać należy, iż z poczynionych ustaleń faktycznych jednoznacznie wynika, że wieczystym użytkownikiem gruntu, na którym posadowione są budynki jest powódka. Wynika to z decyzji Wojewody (...) z dnia 28 października 2009r., mocą tej decyzji Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem **5 grudnia 1990r. przez powódkę prawa użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa będącego w dniu 5 grudnia 1990r. w zarządzie przedsiębiorstwa (...) położonego w B. przy ul (...) obejmującego działki (...) oraz prawa własności budynków znajdujących się na tym gruncie**, a szczegółowo w decyzji opisanych. Decyzja ta jest prawomocna i na podstawie tej decyzji prawo wieczystego użytkowania działek i własność budynków została ujawniona w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w B. Kw Nr (...). Zatem podnoszony przez pozwanych zarzut „istnienia wątpliwości co do zasadności tej decyzji” nie może być w tym postępowaniu skutecznie podnoszony.

Nie ma natomiast, jak trafnie zarzuca skarżąca w zebranych dotychczas w sprawie materiale dowodowym podstaw do przyjęcia, iż pozwani aż do czasu otrzymania odpisu pozwu byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze.

Dobrą wiarę samoistnego posiadacz rzeczy można scharakteryzować od strony negatywnej przez określenie, że posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie lub na podstawie towarzyszących okoliczności wiedzieć powinien, że nie przysługuje mu prawo własności. Z określenia tego wynika przeciwieństwo, a mianowicie, że dobra wiara jest usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przeświadczeniem posiadacza, że przysługuje mu prawo własności danej rzeczy. Dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności posiadanej rzeczy (patrz. Komentarz do Kodeksu Cywilnego, księga druga, Własność i inne prawa rzeczowe, Stanisław Rudnicki, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996r, str. 266). Orzecznictwo Sądu Najwyższego wyjaśniając pojęcie dobrej i złej wiary w przeważającej części odwołuje się do stanu świadomości posiadacza mającej oparcie w okolicznościach danej sprawy. I tak w wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 r., sygn. akt I CSK 642/10 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza (...). Przyjęcie stanowiska polegającego na przeprowadzeniu oceny stanu jego świadomości w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia stanowiłoby przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w postanowieniu z dnia 22 grudnia 1998 r., sygn. akt II CKN 59/98 (niepubl.) dla przyjęcia dobrej wiary uzyskującego posiadanie konieczne jest jego przekonanie o przysługującym prawie znajdujące ponadto obiektywne usprawiedliwienie w danych okolicznościach. Z kolei w postanowieniu z dnia 13 sierpnia 2008r., I CSK 33/08 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że dobra wiara polega na błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu posiadacza nieruchomości, że przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. W złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie.

W tym stanie rzeczy nie miał Sąd pierwszej instancji podstaw do przyjęcia, że pozwani aż do czasu otrzymania odpisu pozwu byli posiadaczami w dobrej wierze. Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na obalenie domniemania z art. 7 kc. Do przyjęcia dobrej wiary nie wystarczy bowiem samo twierdzenie pozwanych, że byli przekonani o swoim prawie, to przekonanie musi być jeszcze poparte okolicznościami sprawy. W tym stanie rzeczy trudno podzielić

przekonanie pozwanych o swej dobrej wierze, skoro nie jest ono poparte żadnymi okolicznościami, które mogłyby takie przekonanie u pozwanych wywoływać. Pozwani powoływali się na umowę kupna sprzedaży „zorganizowanej części przedsiębiorstwa” z dnia 2.01.1995r. Wskazać jednakże należy, iż w umowie tej mowa jest jedynie o budynkach : magazynowym i warsztatowym, nie ma natomiast mowy o gruncie, na którym te budynki są posadowione, a nie ulega wątpliwości, że budynki te są trwale z gruntem związane. Ponadto sprzedającym było (...) Przedsiębiorstwo (...), które uprzednio usiłowało się uwłaszczyć na działki nr (...) wraz z posadowionymi na nim budynkami i Wojewoda decyzją z dnia 20 grudnia 1993r. odmówił stwierdzenia z mocy prawa nabycia z dniem 5 grudnia 1990r. przez (...) Przedsiębiorstwo (...) prawa użytkowania wieczystego tego terenu wraz z zabudowaniami stwierdzając w decyzji, że przedsiębiorstwo to nie wykazało aby legitymowało się dokumentami o przekazaniu tego gruntu w zarząd oraz by ponosiło opłaty roczne z tego tytułu. Już w uzasadnieniu tej decyzji odmownej, wbrew zarzutom pozwanych podniesiono, że działki te są zapisane na rzecz (...) jako władającego. (...) Przedsiębiorstwo (...) musiało zatem wiedzieć, że teren zapisany jest na rzecz kolei i nie ma możliwości uwłaszczenia się. Podjęło więc decyzję o sprzedaży. Pozwany E. P. był pracownikiem (...) Przedsiębiorstwa (...), co przyznawał. W kopercie dołączonej do akt znajduje się protokół z nieograniczonego ofertowego przetargu nieruchomości, z dnia 29 października 1993r., z którego wynika, że był on również w składzie komisji przetargowej. Musiał zatem znać stan prawny nieruchomości, tym samym wydaje się, że pozwana B. P. – jego żona, która z braku innych nabywców kupiła budynki musiała także znać stan prawny nieruchomości. Podnieść też należy, że zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55<sup>1</sup> kc z mocy art. 75<sup>1</sup> §1 kc powinno być dokonane w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi , a z mocy § 4 tegoż artykułu przepis paragrafu pierwszego nie uchybia formie czynności prawnych dotyczących nieruchomości. Natomiast umowa kupna sprzedaży „zorganizowanej części przedsiębiorstwa” z dnia 2.01.1995r. jest zawarta w formie pisemnej. Podkreślić należy, iż już w wyroku z dnia 4 maja 1976 r. IV CR 253/76 (niepubl.) Sąd Najwyższy stwierdził, że należy przyjąć, że osoba, która weszła w posiadanie działki na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy notarialnej przewidzianej w art. 158 k.c. nie może być uznana za samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze. Niczym nie poparte jest także twierdzenie pozwanych, że byli przekonani, iż oni „uwłaszczą się na tę nieruchomość”. Zatem ich przekonanie, że są posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze było na niczym nie oparte, wręcz przeciwnie w okolicznościach sprawy w ocenie Sądu Apelacyjnego takiego przekonania mieć nie mogli. Nieprawdziwe wydają się być twierdzenia pozwanych, iż sąd wieczystoksięgowy odmówił im wydania odpisu księgi wieczystej spornej nieruchomości motywując to brakiem interesu prawnego i budzi zdziwienie Sądu Apelacyjnego fakt, że sąd pierwszej instancji dał im w tej kwestii wiarę, albowiem księgi wieczyste są jawne i każdy bez konieczności wykazywania interesu prawnego ma prawo otrzymać odpis księgi wieczystej.

Błędne jest zatem stanowisko sądu pierwszej instancji, iż w okolicznościach niniejszej sprawy można uznać pozwanych za samoistnych posiadaczy nieruchomości w dobrej wierze.

Chybione jest także w tym stanie rzeczy powoływanie się przez pozwanych na art. 461 kc czyli na zarzut zatrzymania. Zgodnie z art. 461 kc zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonych(prawo zatrzymania). Uszło uwagi pozwanych , iż zarzut zatrzymania można zgłosić jedynie w procesie o wydanie nieruchomości albowiem celem prawa zatrzymania jest bowiem zabezpieczenie ustawowo określonych wierzytelności przysługujących zobowiązanemu do wydania rzeczy wobec żądającego takiego wydania. Tymczasem niniejszy proces jest procesem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ponadto , czego zdaje się nie zauważają skarżący prawo zatrzymania realizuje się jedynie w celu zabezpieczenia wierzytelności, renecjonista nie może go zatem wykorzystywać w innym celu, **w szczególności nie jest uprawniony do tego aby bezpłatnie korzystać z zatrzymanej rzeczy**. Identycznie należy oceniać sytuację, gdy retencjonista pobiera pożytki z rzeczy(patrz. Komentarz do Kodeksu Cywilnego , księga trzecia, Zobowiązania, praca zbiorowa , Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1997r, tom I str. 410). Podkreślić trzeba, że zupełnie odrębną kwestią jest powoływanie się przez pozwanych na fakt nabycia od (...) Przedsiębiorstwa (...) nakładów w postaci budynków, czy też ewentualne poczynienie nakładów na te budynki. Jak wyżej podniesiono nie uprawnia to (nawet przy podniesieniu zarzutu zatrzymania ) do nieodpłatnego korzystania z zatrzymanej rzeczy, a w niniejszej sprawie pozwani nie wnieśli powództwa wzajemnego o zwrot nakładów ani też do tej pory nie podnieśli zarzutu potrącenia

nakładów, zatem to czy i jakie roszczenia z tytułu poczynienia nakładów na nieruchomość im przysługują pozostaje poza zakresem rozważań Sądu Apelacyjnego.

Reasumując nie było w tym stanie rzeczy podstaw do przyjęcia, tak jak to uczynił sąd pierwszej instancji, iż roszczenie powoda jest nieusprawiedliwione co do zasady, dlatego też w ocenie Sądu Apelacyjnego przyjąć trzeba, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, zaskarżony wyrok należało więc z mocy art. 386§4 kpc uchylić i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania. Ponownie rozpoznając sprawę wobec faktu, iż pozwani kwestionują także i wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dopuści wskazany przez powoda dowód z opinii biegłego i po jego przeprowadzeniu, (ewentualnie po dopuszczeniu innych dowodów o ile zostaną wskazane przez strony) rozważy zasadność żądania powódki. O kosztach orzeczono na mocy art. 108 §2 kpc.