

Sygn. akt I ACa 198/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Kurpierz
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. (poprzednio D.) i A. W. (poprzednio) D.

przeciwko K. D. i J. S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 131/13

1) oddala apelację;

2) zasądza od powodów na rzecz pozwanych 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

IACa 198/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. D. i A. D. domagali się wydania orzeczenia zobowiązującego pozwanych K. D. i J. S. jako współwłaścicieli nieruchomości obejmującej działkę nr (...) położoną w T. przy ul. (...) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności nieruchomości zajętej pod budowę budynku mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) w oparciu o przepisy art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu zarzucili, że nie zaistniała żadna z przesłanek wskazanych w art. 231 § 1 k.c. uprawniająca powodów do wystąpienia z roszczeniem o przeniesienie własności.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych koszty procesu.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych :

Pozwani J. S. i K. D. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w T. przy ul. (...), a ich udziały wynoszą po 1/2. Przed zawarciem związku małżeńskiego przez powodów pozwany K. D. zezwolił synowi na wyremontowanie budynku gospodarczego znajdującego się po prawej stronie działki za budynkiem mieszkalnym i przystosowanie go do zamieszkania. Pozwana J. S. również godziła się na wykonanie remontu budynku gospodarczego przez powoda M. D.. W czasie remontu budynku gospodarczego prowadzonego w 2001r. o zakresie prac remontowych decydował powód, a w ich wykonywaniu pomagał pozwany K. D.. W 2005r. powodowie przystąpili do rozbudowy zaadoptowanego na potrzeby mieszkaniowe budynku gospodarczego, uzyskując zgodę pozwanych oraz występując o uzyskanie pozwolenia na budowę. Koszty związane z rozbudową zostały poniesione przez powodów.

Rodzice powoda twierdzili, że wszystko w przyszłości będzie należało do powoda, ponieważ jest ich jedynym synem. Nie zamierzali wcześniej przekazywać własności nieruchomości na rzecz syna, ponieważ nie chcieli ponosić kosztów z tym związanych. Pomiędzy powodami a pozwanymi nie była zawierana żadna umowa odnośnie korzystania przez powodów z części nieruchomości gdzie mieści się rozbudowany budynek gospodarczy

Relacje między powodami a pozwanym K. D. popsuley się, od czasu, kiedy pozwany wrócił ze szpitala, sami powodowie mieli też problemy małżeńskie. Aktualnie powodowie mają problemy z wjazdem na posesję, jest on utrudniany przez K. D., a w związku z tym toczyła się przed Sądem Rejonowym w T. sprawa o ochronę naruszonego posiadania. Powodowie uzyskali korzystny dla siebie nieprawomocny wyrok, który nie jest respektowany przez pozwanego. Aktualnie powodowie oraz pozwany K. D. pozostają skonfliktowani. Podatek od nieruchomości w latach 2007 -213 płacili pozwani .

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów, oparte na art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c., nie zasługuje na uwzględnienie.

Cytowany przepis przewiduje konieczność kumulatywnego spełnienia czterech przesłanek, mianowicie z żądaniem może wystąpić wyłącznie posiadacz samoistny, który jest posiadaczem w dobrej wierze, który na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu wznosił budynek lub inne urządzenie, którego wartość znacznie przekracza wartość gruntu.

W przypadku powodów powyższe przesłanki nie zostały spełnione. O ile powodowie uznają siebie za właścicieli budynku mieszkalnego wzniesionego na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności pozwanych to nie sposób przyjąć, że są oni posiadaczami samoistnymi gruntu i to posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze. Od początku czynienia nakładów na remont i rozbudowę budynku gospodarczego powodowie mieli świadomość, że nieruchomość ta jest własnością K. D. i J. S.. Sposób korzystania przez powodów z nieruchomości należy uznać za użyczenie, gdyż powodowie korzystali z gruntu stanowiącego własność pozwanych nieodpłatnie, wobec tego powodowie są jedynie posiadaczami zależnymi w dobrej wierze, gdyż władają cudzą nieruchomością za zgodą współwłaścicieli. W całym okresie korzystania z nieruchomości nie ponosili kosztów związanych z obowiązkiem zapłaty podatku od nieruchomości, a był on pokrywany przez pozwanych. Nadto od pozwanego K. D. otrzymywali jedynie zapewnienie, że w przyszłości powód M. D. stanie się właścicielem nieruchomości w drodze spadkobrania.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie , zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. Naruszenie prawa materialnego, a to:

- art. 231 §1 Kc w związku z art.64 Kc, poprzez jego błędną wykładnię w zakresie pojęcia „samoistnego posiadania” oraz „posiadania w dobrej wierze”,
- art. 710 Kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że między stronami obowiązywała umowa użyczenia spornej nieruchomości

2. Naruszenie prawa procesowego:

- a w szczególności art. 233 Kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w sprawie, a w szczególności faktu, że Sąd Rejonowy Wydział I Cywilny w T. w sprawie I C 870/13 (wyrok z dnia 22/10/2013) przyjmując, że powodowie byli posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze, ustalił naruszenie przez pozwanego i jego siostrę posiadania (Sąd wiedział i teźże sprawie przy żądaniu zabezpieczenia powództwa i dalej.)
- poprzez nie wzięcie pod uwagę opinii Rzecznawcy Majątkowego inż. A C., który określił obszar działki pod dom, tym samym zaistniały warunki do wykonania z art.231 Kc.

Wobec powyższego powodowie wnieśli o:

- zmianę zaskarżonego wyroku i zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów prawa własności nieruchomości zajętej pod budowę budynku mieszkalnego przy ul. (...) w T.,
- względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,
- obciążenie pozwanych kosztami procesu.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego .

Na mocy wydanych po wydaniu zaskarżonego wyroku decyzji administracyjnych kierownika Urzędu Stanu Cywilnego w T. z dnia 11 kwietnia 2014 r. powodowie noszą obecnie inne nazwisko i nazywają się A. W. oraz M. W. (kopie decyzji-k.297,298).

Sąd Apelacyjny zważył :

Apelacja była niezasadna .

Stan faktyczny sprawy ustalony został przez Sąd Okręgowy dokładnie i starannie , nie był kwestionowany przez strony , a Sąd Apelacyjny przyjmuje go za własny .

Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art.233 kpc, w sposób wskazany w apelacji. Dokonana przez ten Sąd ocena dowodów nie stoi w sprzeczności z wyrokiem Sądu Rejonowego w T. z dnia 22 października 2013 sygn.akt. IC 870/13 o naruszenie posiadania. Wbrew wywodom apelujących, wynik tamtego postępowania nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej. Fakt, że nieprawomocnym wyrokiem udzielona tam została powodom ochrona posesoryjna nie przesądza kwestii charakteru posiadania przez nich przedmiotowej nieruchomości , ani ich dobrej lub złej wiary. Zgodnie z art. 342 kc , nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. A zatem , ustawodawca jednoznacznie zapewnia ochronę każdego posiadania; w dobrej i złej wierze, popartego tytułem prawnym i bez tytułu prawnego, nabytego niewadliwie i w sposób wadliwy. Kieruje się zasadą, że każde posiadanie stanowi wartość godną ochrony, równocześnie zaś dąży do wyeliminowania groźnej dla porządku prawnego samowoli (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 782-783; E. Skowrońska-Bocian (w:) Kodeks..., 689).

Tym samym bezpodstawny był wniosek powodów o odroczenie rozprawy apelacyjnej do czasu prawomocnego zakończenia wskazanej wyżej sprawy o naruszenie posiadania , został zatem przez Sąd Apelacyjny oddalony.

Bezpodstawny był także zrzut apelacji dotyczący nieuwzględnienia przy orzekaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego A. C. .

Zaakcentować należy, że był to operat szacunkowy wykonany na zlecenie powodów, wobec czego został dopuszczony przez Sąd Okręgowy jako dowód wyłącznie w charakterze dokumentu prywatnego, który zgodnie z art. 245 kpc stanowi wyłącznie dowód tego, że osoba pod nim podpisana złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie (k.194 verte) , nie miał więc charakteru opinii sądowej w rozumieniu art. 278 kpc i nast. i nie stanowił podstawy do poczynienia ustaleń wykraczających poza ramy zakreślone dyspozycją art. 245 kpc.

Niezrozumiały jest zarzut apelacyjny, zgodnie z którym „skoro w opinii tej określony został obszar działki pod dom , to tym samym zaistniały warunki do wykonania z art. 231 kc” . Z uzasadnienia wyroku wynika jasno , że Sąd oddalił powództwo z powodu braku dwóch niezbędnych przesłanek z art. 231 kc w postaci samoistnego posiadania i dobrej wiary po stronie powodów , co czyniło zbędnym badanie istnienia pozostałych przesłanek , odnoszących się do wartości zajętej działki i wartości wzniesionego budynku.

Chybione były też zarzuty naruszenia art.231 § 1 kc oraz art. 710 kc , albowiem dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia i zastosowanie tych przepisów było prawidłowe.

Uwzględnienie roszczenia powodów byłoby możliwe tylko w razie kumulatywnego istnienia przesłanek z art. 231 kc, którymi są : wzniesienie budynku lub innego urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze.

Pojęcie samoistności i dobrej wiary posiadania w rozumieniu przedmiotowego przepisu nie odpowiada potocznemu pojmowaniu . Dlatego nie mieli racji apelujący wywodząc, że władali przedmiotową nieruchomością jak właściciele, skoro zdecydowali o wyglądzie ogrodu i budynku, właściciele nie ingerowali w żaden sposób w gospodarowanie w budynku ani na przyległym do niego gruncie , a ponadto pozwany stwierdzał „że to wszystko jest dla M.”.

Okoliczności te nie zostały pominięte przez Sąd Okręgowy, słusznie jednak zostały ocenione jako nie świadczące o samoistnym posiadaniu w dobrej wierze.

Osoba, która wzniosła budynek na cudzym gruncie, musi mieć kwalifikację posiadacza samoistnego w czasie wznoszenia budynku. Potwierdzonym zostało ,że powodowie mieli zgodę właścicieli nieruchomości na przebudowę i rozbudowę budynku. Wydane im administracyjne pozwolenie na budowę wymagało udzielenia przez właścicieli prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (decyzja Prezydenta Miasta T. z 5 września 2005 r. – k.22). Powodowie działali zatem na podstawie i wyłącznie w ramach upoważnienia danego im przez właścicieli. Dotyczy to zarówno wzniesienia budynku , jak i późniejszego gospodarowania nim - sami powodowie wskazują , że wszystko to odbywało się za zgodą pozwanych , a więc nie było to niezależne od woli prawnych właścicieli władanie nieruchomością , które można by scharakteryzować jako władanie „właścicielskie”. Przeczy to samoistności posiadania .

Przesłanką realizacji roszczenia o wykup według brzmienia art. 231 § 1 k.c. jest ponadto dobra wiara samoistnego posiadacza odnosząca się do posiadania, a nie do prawa budowy. Powodowie zdecydowali sami o wyglądzie budynku i gospodarowaniu nim, czynili to jednak za zgodą właścicieli nieruchomości i byli świadomi , że właścicielami nie są . Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie (vide-postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, LEX nr 51060). Dla przyjęcia samoistnego posiadania w dobrej wierze niezbędne jest wykazanie, że samoistny posiadacz rzeczy nie tylko pozostaje w przekonaniu, że niczyjego prawa nie narusza, ale że ma on przeświadczenie, iż jest właścicielem rzeczy i że to jego przeświadczenie znajduje w danych okolicznościach obiektywne uzasadnienie (vide- postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2000 r, IV CKN 180/00, LEX nr 52506).

Chybionym było powoływanie się przez powodów na wypowiedzi pozwanego „że wszystko jest dla M.”. Zgodnie z prawidłowym ustaleniem Sądu, z materiału dowodowego sprawy wynika , iż pozwany obiecywał synowi, że wszystko

(a więc także udział we współwłasności spornej nieruchomości) będzie po nim dziedziczył. Potwierdza to , inaczej niż twierdzą powodowie, że mieli oni pełną świadomość, że jeszcze nie są właścicielami, że własność ewentualnie przejdzie na powoda dopiero po śmierci ojca. Natomiast druga współwłaścicielka nie czyniła wobec powodów żadnych analogicznych deklaracji , czego nie można pominąć w sytuacji , gdy żądanie pozwu kierowane jest do dwojga pozwanych.

Powodowie twierdzą, że uważali się za właścicieli spornej nieruchomości. Przejawem właścicielskiego władania nieruchomością jest uiszczanie należności publicznoprawnych z nią związanych. Niespornym było , że powodowie nie płacili podatków ani innych świadczeń wynikających z prawa własności nieruchomości gruntowej. Był to przejaw ich wiedzy i akceptacji faktu , że właścicielami są pozwani.

W tym kontekście prawidłowym było przyjęcie przez Sąd Okręgowy , że cechy relacji istniejącej między stronami relacji pozwalają zakwalifikować ją jako umowę użyczenia, gdyż zachodziły wszystkie przesłanki z art. 710 kc , a mianowicie pozwani zezwolili powodom na bezpłatne używanie oddanej im w tym celu nieruchomości przez czas nieoznaczony. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści. Równocześnie nie upoważnia ona biorącego do pobierania pożytków z przedmiotu umowy.

A zatem , powodowie władali sporną nieruchomością na podstawie prawa wynikającego z tej umowy, byli zatem posiadaczami zależnymi (art. 336 kc).

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. a contrario, roszczenie o przeniesienie własności nie przysługuje posiadaczowi zależnemu, który włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dającego władztwo nad cudzą rzeczą.

Powyższe prowadziło do wniosku, że skoro w sprawie nie zachodziły dwie z czterech przesłanek powołanego wyżej przepisu, mianowicie samoistność posiadania i dobra wiara po stronie powodów, zbędnym było badanie przez Sąd Okręgowy istnienia dwóch pozostałych przesłanek , skoro tylko ich kumulatywne istnienie mogłoby prowadzić do uwzględnienia powództwa. Zasadnym było więc pominięcie przez Sąd dowodów z opinii biegłych , które służyć miały ustaleniu wartości wzniesionego budynku i zajętej na ten cel działki.

Z przedstawionych względów, zarzuty apelacji były bezpodstawne , wobec czego podlegała ona oddaleniu . Sąd Apelacyjny orzekł zatem jak w sentencji , na mocy art. 385 kpc .O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na zasadzie art. 98 kpc i § 6 pkt. 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 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 (t.j.Dz.U. z 2013 r., poz.461).