

Sygn. akt V ACa 919/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Iwona Wilk
Sędziowie :	SA Janusz Kiercz (spr.) SA Aleksandra Janas
Protokolant :	Barbara Franielczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w R.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółce Akcyjnej
w B.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 7 września 2015 r., sygn. akt XIII GC 171/13

1. oddala apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Aleksandra Janas	SSA Iwona Wilk	SSA Janusz Kiercz
----------------------	----------------	-------------------

Sygn. akt V ACa 919/15

UZASADNIENIE

Powódka – (...)w R. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej - Przedsiębiorstwa (...) Spółki Akcyjnej w B. kwoty 83.160 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu – tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z jej działki gruntu położonej w R. przy ul. (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc że roszczenie powódki jest przedwczesne, gdyż nie zostało poprzedzone ani powiązane roszczeniem windykacyjnym. Powódce nie należy się żadne wynagrodzenie, skoro pozwana weszła w posiadanie przedmiotowej działki w 1971 roku – będąc w dobrej wierze.

Wyrokiem z dnia 7 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.617 zł tytułem kosztów procesu.

Ustalił Sąd Okręgowy, co następuje:

Właścicielem działki gruntu o numerze ewidencyjnym nr (...), położonej w R. przy ul. (...) jest Skarb Państwa. Powódka w dniu 6 stycznia 1999 r. zawarła ze Skarbem Państwa umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynków, zaś w listopadzie 2010 roku założono dla tej nieruchomości odrębną księgę wieczystą o nr KW (...).

Na przedmiotowej nieruchomości obecnie posadowione są dwa obiekty w postaci warsztatu, garażu – magazynu i wiaty o łącznej powierzchni użytkowej 151,24 m² (okoliczność bezsporna). Budynki te powstały w wyniku przebudowy przekazanego w dniu 16 grudnia 1967 r. budynku, który KWK (...) przekazała poprzednikowi prawnemu pozwanej, tj. Zakładowi (...) w B. (wchodzącemu w skład (...)). Po licznych przekształceniach pozwanej spółki, związanych z komercjalizacją przedsiębiorstw państwowych, obiekty te są nadal w posiadaniu pozwanej.

W dniu 31 stycznia 1997 r. pozwana zwróciła się do Urzędu Miasta w R. z informacją, że nie posiada dokumentów potwierdzających prawo własności budynku. Wskazała, że przedmiotową nieruchomość wraz z budynkiem otrzymała nieodpłatnie i od trzydziestu lat użytkuje tę nieruchomość oraz że jest ona niezbędna do wykonywania zadań statutowych, a także, że zamierza podjąć czynności zmierzające do przyznania spółce prawa własności.

Pozwana wynajmowała przedmiotową nieruchomość spółce cywilnej (...) R. W. i J. D., która uiszczala na rzecz pozwanej czynsz najmu.

W piśmie z dnia 15 listopada 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanej o przesłanie dokumentów uprawniających do dysponowania budynkami (2 magazyny i wiaty) posadowionymi na działce nr (...), która jest w wieczystym użytkowaniu powodowej spółdzielni. Podkreśliła, że po udokumentowaniu prawa do budynków zostanie zawarta umowa dzierżawy. Strony prowadziły korespondencję na temat własności budynków posadowionych na przedmiotowej nieruchomości, przy czym pozwana wskazywała, że właścicielem działki jest Gmina R.. W celu wyjaśnienia sprawy w dniu 8 lutego 2011 r. odbyła się wizja lokalna na terenie nieruchomości i w związku z ustaleniami, że wieczystym użytkownikiem działki jest powodowa spółdzielnia, pozwana złożyła ofertę zakupu nieruchomości (którą użytkowała od grudnia 1967 r. i dokonała przebudowy budynków oraz poczyniła ulepszenia, na własny koszt i własnymi środkami). W odpowiedzi powódka zaoferowała zawarcie umowy dzierżawy z czynszem w wysokości 5 zł (z podatkiem VAT) za 1 m² działki. Nadto poinformowała, że oferta zakupu działki zostanie rozpatrzona przez Walne Zgromadzenie Członków powodowej spółdzielni. Pozwana stwierdziła, że ze względu na położenie działki oraz jej niską przydatność do prowadzenia działalności gospodarczej odpowiednią stawką czynszu byłaby kwota 1 zł/1m² powierzchni. Zwróciła się także z prośbą o ugodowe rozstrzygnięcie kwestii stawki czynszowej i zawarcia umowy odnośnie faktycznego użytkowania działki. Walne Zgromadzenie powodowej spółdzielni wyraziło zgodę na zbycie nieruchomości na rzecz pozwanej spółki. Strony prowadziły negocjacje, co do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości, ale do jej zawarcia nie doszło i pismem z 1 lipca 2011 r. powódka wezwała pozwaną do natychmiastowego opuszczenia zajmowanego terenu. Pozwana wniosła o sporządzenie wyceny nieruchomości oraz zaproponowała rozliczenie należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od kwietnia 2011 r. do dnia zawarcia aktu notarialnego – umowy kupna – sprzedaży nieruchomości. Powódka powiadomiła pozwaną,

że z początkiem 2012 r. planuje zbyć na jej rzecz prawo użytkowania wieczystego działki, nadto powódka dopuściła możliwość uregulowania długu w wysokości 83.160 zł z tytułu bezumownego korzystania z działki za okres od 1 września 2008 r. do sierpnia 2011 r. Pozwana zaproponowała rozliczenie w wysokości 20.000 zł netto. Ustalono cenę nabycia przedmiotowej nieruchomości na kwotę 48.188,94 zł brutto. Pozwana finalnie nie wyraziła woli zakupu nieruchomości.

Z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z działki za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 31 lipca 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej fakturę VAT nr (...) opiewającą na kwotę 11.365,20 zł

Powódka wzywała pozwaną do zapłaty kwoty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w kwocie 83.160,00 zł. W odpowiedzi pozwana odmówiła zapłaty argumentując, że wiadomość, iż powódka jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości powzięła dopiero podczas wizji lokalnej w lutym 2011 r.

Pismem z dnia 13 maja 2014 r. (czyli już po wniesieniu pozwu w niniejszej sprawie), powódka wezwała pozwaną do przyjęcia propozycji przeniesienia własności działki o nr (...) oraz budynków znajdujących się na tej działce, za zapłatą należności za użytkowanie wieczyste w wysokości 39.178,00 zł.

Pismem z dnia 30 lipca 2015 r. skierowanym do powódki, pozwana oświadczyła, iż dokonuje potrącenia z kwoty 78.369 zł, która stanowi wierzytelność pozwanej wobec powódki z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość z wierzytelnością powódki z tytułu korzystania z nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu w całości.

Z ustaleń Sądu, poczynionych na podstawie przeprowadzonych dowodów wynika, że przedmiotowa nieruchomość jest własnością Skarbu Państwa, a od 6 stycznia 1999 r. powódka jest wieczystym użytkownikiem nieruchomości. Na terenie działki posadowione są obiekty w postaci warsztatów i wiaty. Obiekty te zostały wybudowane przez poprzednika prawnego pozwanej. Po licznych przekształceniach podmiotowych pozwanej, obiekty te są przez cały ten okres, do nadal, w jej posiadaniu. Wybudowanie obiektów, ich modernizowanie przez kolejnych poprzedników prawnych, nastąpiło w sposób legalny, do 1990 r. podmioty te, jak i nieruchomość gruntowa, były własnością Skarbu Państwa. Dalsze władztwo i posiadanie tej nieruchomości przez pozwaną było, w ocenie Sądu, posiadaniem w dobrej wierze.

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 i § 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili korzyści, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Natomiast w myśl art. 229 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Domniemanie istnienia dobrej wiary wywołujące określone skutki w zakresie roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 1, 228 k.c.) odnosi się zarówno do posiadacza samoistnego jak i zależnego (art. 230 k.c.). Domniemanie to jest wzruszalne, ale ciężar jego obalenia spoczywa na dochodzącym roszczenia, który z przypisania złej wiary pozwanej wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne (por.

wyrok Sądu Najwyższego z 5.11.2010 r. sygn. I CSK 3/10, LEX nr 786547). Zatem należy uznać, że domniemanie przewidziane w art. 7 k.c. jest wiążące dla sądu orzekającego (art. 234 k.p.c.) aż do czasu, gdy strona związana ciężarem dowodu (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.) udowodni złą wiarę.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie strona powodowa nie obaliła domniemania wynikającego z art. 7 k.c., nie wykazała bowiem, że pozwana posiadała przedmiotową nieruchomość i użytkowała ją w złej wierze. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, że o tym, kto jest użytkownikiem wieczystym gruntu pozwana dowiedziała się na początku lutego 2008 r. Jednakże ta okoliczność nie przesądzała o tym, że od tego momentu pozostawała ona złej wierze, gdyż dobra lub zła wiara występująca po stronie posiadacza nieruchomości musi być oceniana w momencie wejścia we władanie nieruchomości. Momentem miarodajnym do wspomnianej oceny jest stan z chwili wejścia w posiadanie rzeczy. W dobrej wierze jest posiadacz, który ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu prawo, które faktycznie wykonuje. Oceny dobrej wiary dokonuje się według stanu z chwili wejścia w posiadanie rzeczy. Sytuacja posiadacza ulega zmianie wtedy, gdy posiadacz będący w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, od tego bowiem momentu musi się liczyć z koniecznością wydania rzeczy. Z reguły chwilą, w której posiadacz dowiaduje się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa, jest doręczenie pozwu (por. Kodeks cywilny. Komentarz pod red. J. Ciszewskiego LEX 2014 nr 453286).

Stwierdzić należy, że roszczenie opisane w treści art. 224 k.c. należy do grupy przepisów zawierających regulację odnoszącą się do tzw. roszczeń uzupełniających, zwanych też roszczeniami rozliczeniowymi. Ich treścią jest możliwość żądania od posiadacza stosownego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrotu pożytków lub ich równowartości oraz odszkodowania za szkodę spowodowaną zużyciem rzeczy, jej pogorszeniem lub utratą. Do roszczeń uzupełniających można zaliczyć: roszczenie „o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy”, roszczenie „o zwrot pożytków lub ich wartości” oraz roszczenie „o naprawienie szkody z powodu zużycia, pogorszenia lub utraty rzeczy”. Przepisy art. 224 § 2 i art. 225 wyłączają w zakresie przewidzianych w nich roszczeń inne podstawy odpowiedzialności posiadacza względem właściciela. Roszczenia te, jak to sugeruje ich nazwa, uzupełniają roszczenie windykacyjne i służą naprawieniu uszczerbków spowodowanych przez to, że właściciel został pozbawiony możliwości korzystania ze swojej rzeczy.

Do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego obowiązany jest zatem przede wszystkim posiadacz w złej wierze. Natomiast na posiadaczu w dobrej wierze taki obowiązek ciąży dopiero od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (powództwa windykacyjnego z art. 222 § 1 k.c.). Wobec tego powódka, dochodząc swego roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, winna była wykazać złą wiarę pozwanej spółki, ale w niniejszym procesie tego nie uczyniła. Strona powodowa nie zgłosiła żadnych dowodów, których ocena prowadziłaby do wniosku, że pozwana wiedziała o okolicznościach istotnych z punktu widzenia przepisów chroniących dobrą wiarę, albo że niewiedza pozwanej o tych okolicznościach była wynikiem niedbalstwa. W ocenie Sądu nie można pozwanej zarzucić złej wiary przy korzystaniu z gruntu od chwili rozpoczęcia wykonywania posiadania nieruchomości, co uprawniałoby powódkę do domagania się wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. (obowiązki posiadacza w złej wierze). Powódka nie wykazała również, że wytoczyła powództwo o wydanie nieruchomości, czyli nie wykazała przesłanki wynikającej z art. 224 § 2 k.c. W tym miejscu wskazać należy, że wszelkie późniejsze zdarzenia, w tym nabycie przez powódkę prawa użytkowania wieczystego działki, pismo z 1997 roku, czy też negocjacje stron w sprawie zakupu działki przez pozwaną, czy ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie pozbawiły pozwanej spółki statusu posiadacza nieruchomości w dobrej wierze, albowiem pozwana posiadała dobrą wiarę w momencie wejścia we władanie nieruchomością.

Określone normą art. 224 § 2 k.c. roszczenia uzupełniające przysługują przeciwko posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze tylko pod warunkiem wytoczenia powództwa windykacyjnego i obejmują rozliczenie stron za okres od dowiedzenia się przez pozwanego posiadacza o wytoczeniu powództwa. Zatem w niniejszej sprawie powództwo było nieuzasadnione i podlegało oddaleniu w całości, albowiem skoro pozwana pozostawała posiadaczem w dobrej wierze, a powódka nie wytoczyła przeciwko niej powództwa windykacyjnego, to nie ma uprawnienia do dopomagania się zapłatą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za sporny okres.

Koszty procesu rozliczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

W apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie jej powództwa co do kwoty 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu za obie instancje.

Zarzuciła skarżąca błąd w ustaleniach faktycznych poprzez błędne przyjęcie, iż od momentu przejęcia przez powódkę prawa użytkowania wieczystego w 1999 r. do chwili obecnej pozwana pozostawała w dobrej wierze, gdy tymczasem Sąd sam ustalił, iż już z pisma z dnia 31.01.1997 r. wynika, że pozwana miała pełną świadomość braku tytułu prawnego, a zatem pozostawała w złej wierze w odniesieniu do spornej nieruchomości.

Nadto zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na błędnej ich wykładni, względnie niewłaściwym zastosowaniu:

- art. 224 i art. 225 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że skoro w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie pozwana była posiadaczem w dobrej wierze, to stan taki trwa nieprzerwanie do chwili orzekania i obejmuje również w całości okres objęty pozwem, chociaż na podstawie zebranych dowodów, tudzież oświadczeń pozwanej, zawierających deklarację zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości wynika, że pozwana co najmniej od 1997 r. miała świadomość swej złej wiary i co do zasady uznawała za zasadne roszczenie powódki o zapłatę wynagrodzenia, a spór dotyczył wyłącznie wysokości wynagrodzenia;

- art. 5 k.c. poprzez nie uwzględnienie faktu, iż pozwana nadużyła swego prawa podmiotowego podnosząc swą rzekomą dobrą wiarę, gdy już w 2011 r. strony uzgodniły kwestię sprzedaży nieruchomości, co z istoty rzeczy wykluczało konieczność wszczynania postępowania o wydanie nieruchomości, jak również pozwana nie udzieliła jednoznacznej odpowiedzi na wezwanie powódki do dobrowolnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków;

- art. 6 k.c. z poprzez przyjęcie dobrej wiary pozwanej w sytuacji, gdy nie zostało to przez stronę pozwaną wykazane, a ciężar dowodowy w tym zakresie spoczywał na pozwanej z uwagi na treść dokumentów załączonych do pozwu, z których wynikało, że co najmniej już od 1997 r. pozwana miała świadomość swej braku tytułu prawnego do tej nieruchomości;

- art. 7 k.c. poprzez przyjęcie dobrej wiary pomimo wykazania, że co najmniej od 31.01.1997 r. wynika, że pozwana miała pełną świadomość braku tytułu prawnego do tej nieruchomości.

Wreszcie zarzuciła skarżąca naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

- art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie i uznanie, iż umowa z 15.11.2010 r. zawarta ze spółką (...) s.c. R. W. i J. D. nie stanowi najbardziej miarodajnej podstawy wyliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie;

- art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż pozwana nie ma obowiązku wykazywać dowodami dobrej wiary pomimo wykazania przez powódkę, że co najmniej od 31.01.1997 r. pozwana miała pełną świadomość braku tytułu prawnego do tej nieruchomości, a wcześniejsi posiadacze nieruchomości nie mogli posiadać dobrej wiary, albowiem były to jednostki gospodarki uspołecznionej, które z założenia w poprzednim systemie polityczno-gospodarczym były jedynie władającymi nieruchomościami w oparciu o inne tytuły prawne niż własność.

W uzasadnieniu podniosła skarżąca, że w jej ocenie nie ulega wątpliwości, że w chwili zawarcia umowy z dnia 6.01.1999 r., na mocy której powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynków, pozwana była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze, bowiem już z pisma z dnia 31.01.1997 r. wynika, że pozwana miała pełną świadomość braku tytułu prawnego do tej nieruchomości, a zatem pozostawała w złej wierze w odniesieniu do spornej nieruchomości.

W pierwszej kolejności należy podnieść, że brak jest w niniejszej sprawie dowodów na potwierdzenie tego, że pozwana w chwili objęcia w posiadanie spornej nieruchomości, znajdowała się w dobrej wierze.

Pozwana wskazuje, że nie zachowały się dokumenty dotyczące wejścia w posiadanie nieruchomości dodając przy tym, że jej dobra wiara nie może jednak budzić wątpliwości. Pozwana powołuje się jedynie na "przeświadczenie" o posiadaniu dobrej wiary, jednak nie wskazuje, z jakich okoliczności, czy dowodów (dokumentów) wywodzi takie "przeświadczenie".

Stan dobrej wiary nie mógł trwać do lutego 2011 r., skoro nigdy wcześniej nie zaistniał - pozwana myli spokojne posiadanie z posiadaniem w dobrej wierze.

Dla przyjęcia złej wiary pozwanej nie ma istotnego znaczenia świadomość powódki, co do faktu korzystania przez pozwaną z jej nieruchomości, ani też świadomość pozwanej, co do tego, iż to powódka jest tym właścicielem (użytkownikiem wieczystym), z którego nieruchomości korzysta pozwana - istotne jest, że przez cały okres władania pozwana miała pełną świadomość tego, że nie służy jej tytuł prawny w postaci prawa własności/użytkowania wieczystego, a wynika to chociażby z pisma pozwanej kierowanego do Urzędu Miasta w R. datowanego na dzień 31.01.1997 r.

Ustalenie przez Sąd I instancji dobrej wiary pozwanej, w świetle zebranych dowodów, w tym jednoznacznych oświadczeń pozwanej jest niezrozumiałe i sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym.

Przyjęcie przez Sąd I instancji, iż pozostawanie przez posiadacza nieruchomości w dobrej wierze w chwili objęcia gruntu w posiadanie, jest równoznaczne z dobrą wiarą tegoż posiadacza przez cały czas od chwili objęcia gruntu w posiadanie do chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego jest poglądem, co najmniej kontrowersyjnym.

Zgodnie z przeważającym w doktrynie i w orzecznictwie sądowym poglądem, co do charakteru roszczeń uzupełniających, mają one charakter samodzielny, a nie akcesoryjny - związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. Oznacza to, że roszczenia uzupełniające mogą być dochodzone oddzielnie i niezależnie od roszczenia windykacyjnego - właściciel może żądać np. tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania. Poza tym - inaczej niż roszczenie windykacyjne lub negatoryjne - mogą one być samodzielnym przedmiotem obrotu. Tak, w sposób przekonujący stwierdził m.in. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02 (OSNC 2002, nr 12, poz. 149), którą zresztą sama pozwana przytacza. Podobne stanowisko zajmuje doktryna, gdzie wskazuje się, że nie ma formalnych przeszkód dla odrębnego dochodzenia roszczeń uzupełniających, bowiem można jeszcze przed wytoczeniem powództwa windykacyjnego żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrotu pożytków czy naprawienia szkody.

W ocenie powódki, pogłębionej oceny z punktu widzenia art. 5 k.c. wymaga także zarzut pozwanej, iż nie zostało wytoczone powództwo windykacyjne, skoro pozwana kilkakrotnie proponowała powódce zapłatę kwoty 20 tys. zł tytułem "odszkodowania" lub rozliczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, czym w istocie uznała zasadność roszczeń powódki co do zasady.

Już w 2011 r. strony uzgodniły kwestię sprzedaży nieruchomości, co z istoty rzeczy wykluczało konieczność wszczynania postępowania o wydanie nieruchomości, jak również pozwana nie udzieliła jednoznacznej odpowiedzi na wezwanie powódki do dobrowolnego przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynków, jakie w 2014 roku wystosowała powódka.

Sąd Apelacyjny zarzucił, co następuje:

apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji należało uznać za wiarygodne i znajdujące uzasadnienie w zgromadzonym materiale dowodowym.

Zaoferowane przez strony dowody zostały ocenione przez ten Sąd w granicach określonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Zważyć zresztą należało, że stan faktyczny był między stronami generalnie bezsporny.

Sporna była natomiast ocena prawna ustalonego stanu faktycznego – a zwłaszcza interpretacja zapisów zawartych w art. 224 i 225 k.c.

Owa sporność dotyczyła zarówno kwestii związanej z pojęciem trwania w dobrej wierze posiadacza nieruchomości, jak i kwestii związanej z dopuszczalnością wystąpienia właściciela nieruchomości (wieczystego użytkownika) z roszczeniem opartym o przepis z art. 224 k.c. lub 225 k.c., przed wystąpieniem z powództwem windykacyjnym (art. 222 § 1 k.c.).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, że roszczenie właściciela nieruchomości (wieczystego użytkownika) o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez posiadacza nieruchomości będącego w dobrej wierze staje się należne (wymagalne) dopiero po wytoczeniu przez niego powództwa o wydanie rzeczy.

Wynika to wprost z zapisu zawartego w art. 224 § 2 k.c.

Prawidłowo zważył Sąd I instancji, że pozwana od momentu wejścia w posiadanie przedmiotowej nieruchomości była w dobrej wierze. Wszystkie wywoły tego Sądu, dotyczące tej kwestii zasługują na pełną aprobatę Sądu Apelacyjnego.

W szczególności prawidłowo ustalił i zważył Sąd I instancji, że powódka nie obaliła domniemania dobrej wiary pozwanej (wynikającego z art. 7 k.c.). Nie wykazała jednak powódka, że pozwana posiadała przedmiotową nieruchomość w złej wierze.

Nawet okoliczność, że pozwana w 2008 roku dowiedziała się, że to powódka jest wieczystym użytkownikiem przedmiotowej działki nie przesądza o tym, że od tego czasu była pozwana w złej wierze.

Sąd Apelacyjny (w niniejszym składzie) podziela stanowisko Sądu I instancji, że o dobrej lub złej wierze posiadacza decyduje moment objęcia nieruchomości w posiadanie.

Jeżeli pozwana (jej poprzednik prawny) obejmując nieruchomość w posiadanie była w dobrej wierze (okoliczność bezsporna), to sam fakt dowiedzenia się, że nieruchomość ma jednak właściciela (wieczystego użytkownika) nie powoduje automatycznie, że staje się ona posiadaczem w złej wierze (jak chce powódka).

Zapis zawarty w art. 224 § 2 k.c. wcale nie mówi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze staje się posiadaczem w złej wierze z momentem dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Wystąpienie przez właściciela (wieczystego użytkownika) z powództwem windykacyjnym powoduje jedynie, że samoistny posiadacz jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrot pożytków (lub ich równowartości).

Bezspornie powódka nie wystąpiła wobec pozwanej z powództwem windykacyjnym, wobec czego nie ma pozwana obowiązku wypłacania powódce jakiegokolwiek wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (mimo, że pozwana powzięła wiadomość, że powódka jest wieczystym użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości).

Zapis zawarty w art. 224 § 2 k.c. jest jasny i precyzyjny, wobec czego próby interpretowania jego zapisów, jako dających samodzielną podstawę do dochodzenia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia (bez próby odzyskania posiadania nieruchomości) nie zasługują na uwzględnienie (i są contra legem).

Nie ma wątpliwości, że roszczenia wynikające z art. 224 i 225 k.c. mają charakter roszczeń uzupełniających w stosunku do roszczenia windykacyjnego i służy naprawieniu uszczerbków wynikających z faktu niemożności korzystania przez właściciela ze swojej rzeczy (tu nieruchomości).

Skoro powódka nie wytoczyła powództwa o wydanie przedmiotowej nieruchomości (art. 222 § 1 k.c.), zaś pozwana jest w dobrej wierze, to nie należy się powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jej rzeczy.

Brak – w okolicznościach sprawy – podstaw do przyjęcia, że postawa procesowa pozwanej stanowi wyraz nadużycia prawa – w rozumieniu art. 5 k.c.

Zważyć należało, że skoro strony nie porozumiały się co do ceny nabycia prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej działki, to logiczną konsekwencją zachowania się powódki winno być żądanie wydania działki (wniesienie powództwa windykacyjnego, które dopiero dawało podstawę żądania wynagrodzenia) – czego powódka nie uczyniła.

Wniesiona apelacja nie zasługiwała zatem na uwzględnienie i jako bezzasadna podlegała oddaleniu – na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu – art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Aleksandra Janas	SSA Iwona Wilk	SSA Janusz Kiercz
----------------------	----------------	-------------------