

Sygn. akt I ACa 490/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Barbara Owczarek (spr.)
Sędziowie :	SA Elżbieta Karpeta SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.

przeciwko B. W. i W. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 5 marca 2013 r., sygn. akt II C 641/10,

uchyla zaskarżony wyrok w części w jakiej dotyczy kwoty 318 900 (trzysta osiemnaście tysięcy dziewięćset) złotych i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Katowicach, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 490/13

UZASADNIENIE

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych z siedzibą w W. domagała się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych B. W. i W. M. kwoty 444.163,00zł tytułem nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomość położoną w T. oraz zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że Sąd Rejonowy w W. w sprawie IC 478/06 nakazał odłączyć z księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez SR w W. nieruchomość położoną w T. o łącznej powierzchni 103.38.44ha. Wyrok Sądu

Rejonowego w M. z dnia 26.08.2008 po wyczerpaniu przez powoda prawa do odwołań, uprawomocnił się a pozwane stały właścicielkami nieruchomości po 1/2 części.

Będąc właścicielem nieruchomości powód oddał ją w dzierżawę Z. D., który na dzień wniesienia powództwa nieruchomości nadal dzierżawi. Powód poczynił na nieruchomości nakłady na kwotę 444.163,00 zł dochodzoną pozwem, a zatem może żądać zwrotu ich wartości jako zwiększających wartość nieruchomości. Pozwane wnoszą o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Pozwane zarzuciły, że powództwo jest przedwczesne, bowiem nieruchomości do chwili obecnej nie została mu wydana, zakwestionowały wartość wyliczonych przez stronę powodową nakładów, brak udowodnienia, aby wskazane nakłady były nakładami koniecznymi, fakt pokrycia ewentualnych nakładów korzyściami, które powód czerpał z nieruchomości a nadto zgłosiły zarzut przedawnienia.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda Agencji Nieruchomości Rolnych w W. solidarnie na rzecz pozwanych B. W. i W. M. kwotę 7.234 zł tytułem zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Bezsporne jest między stronami, że właścicielkami nieruchomości położonych wT. odłączonych od księgi wieczystej KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w W. są pozwane. Bezsporne pozostaje również, że w trakcie toczącego się postępowania nieruchomości te zostały wydane pozwany; odpada zatem zarzut przedwczesnego powództwa podniesiony w odpowiedzi na pozew.

Sporna pozostaje wysokość poniesionych przez powoda nakładów oraz, które z nich były nakładami koniecznymi.

Na wniosek pełnomocników stron dopuścił Sąd dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność nakładów poczynionych na sporną nieruchomość w okresie od 12.01.1948 r. do 29.03.2011 r., czasu poczynienia nakładów, ogólnej ich wartości, wskazania, które z nakładów mają charakter konieczny i jaka jest ich wartość oraz, które z nich zwiększają wartość nieruchomości i jaka jest ich wartość na dzień 29.03.2011 r.(data przejęcia nieruchomości przez pozwane).

Biegły P. N. w opinii swej opracowanej w oparciu o informacje uzyskane od stron, dane zawarte w aktach sprawy i oględziny nieruchomości ustalił, że na nieruchomość nie dokonano nakładów koniecznych w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Poczynione nakłady ulepszają nieruchomość i dotyczą budowy obiektów. Biegły ustalił także, że do 1948r. na gruncie istniały już budynki: obory i spichlerze. Oględziny biegłego nie wykazują, aby w latach 1948-2011 dokonano w nich istotnych nakładów. W oparciu o zeznania pozwanej W. M. ustalił Sąd, że nieruchomość będąca przedmiotem postępowania została odebrana poprzednikom prawnym pozwanych w 1949r. bez protokołu zdawczo-odbiorczego, przez Skarb Państwa. Nieruchomość stanowiła gospodarstwo rolne o powierzchni 7 ha i była zabudowana dworkiem, budynkiem administracyjno-mieszkalnym, budynkami gospodarczymi, spichlerzem. W latach 70-tych dworek został zburzony i w to miejsce wybudowano kamienicę, wykarczowano park, pozostałe pomieszczenia nie były wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem. Powódka wybudowała na terenie 2 małe budynki i budynek administracyjno-biurowy. Zdaniem pozwanej wszystkie budynki gospodarcze łącznie z budynkiem mieszkalnym nadają się do wyburzenia. Nieruchomość powróciła do pozwanych w 2009r., ale nie w całości, bowiem na części terenu nadal przebywa dzierżawca. Sytuacja wygląda w ten sposób, że jeżeli dzierżawca opuści teren trzeba zacząć od wyburzenia budynków i sprzątnięcia terenu. Zdaniem Sądu Okręgowego żadne z poniesionych przez powoda nakładów nie mają charakteru nakładów koniecznych albowiem nie zmierzały one do zachowania istniejących na gruncie zabudowań w momencie przejęcia nieruchomości. Istniejące zabudowania, jak wynika z zeznań pozwanej, nie były wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem. Działania strony pozwanej może zmierzały również do zachowania, czy też klimatu nieruchomości. Dotyczy to zarówno składników budowlanych jak i roślinnych. Poczynione nakłady nie stanowią dla pozwanych żadnej wartości. Istniejące zabudowania wzniesione przez pozwanego powódka zamierza wyburzyć.

W ocenie Sądu I instancji treść wyroku Sądu Rejonowego w W. wskazuje, że Skarb Państwa nigdy nie był właścicielem spornej nieruchomości, dlatego też to pozwane zostały ujawnione w księdze wieczystej jako właścicielki. Nabycie nieruchomości przez Skarb Państwa było niezgodne z prawem, co doprowadziło do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ten właśnie fakt – zdaniem Sądu – przemawia za tym, że Skarb Państwa od momentu przejęcia nieruchomości w 1948 r. był jej posiadaczem w złej wierze, więc mógłby jedynie dochodzić zwrotu ewentualnych nakładów koniecznych na podstawie art. 226 § 2 kc, zaś po stronie właściciela doszło do bezpodstawnego wzbogacenia jego kosztem.

Z żadnego z zaferowanych przez powoda dowodów nie wynika, aby poczynione nakłady miały charakter nakładów koniecznych, bo nie są nimi nakłady polegające na wybudowaniu budynku. Powód nie udowodnił również, aby na skutek poczynionych przez niego nakładów doszło do bezpodstawnego wzbogacenia strony pozwanej.

Sąd wskazał również, że w trakcie użytkowania nieruchomości od 1948 r. do 29.03.2011 r. strona powodowa uzyskała korzyści z umowy dzierżawy.

Wobec powyższego na mocy art. 226 § 2 kc Sąd orzekł jak w wyroku a o kosztach postępowania na zasadzie art. 98 kpc a o kosztach.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją powódka.

Zarzuciła:

- naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i uznanie, że Skarb Państwa nabył w 1948 r. nieruchomość położoną w T. w złej wierze i od momentu przyjęcia tej nieruchomości był posiadaczem w złej wierze,

- naruszenie prawa materialnego tj.:

- art. 226 kodeksu cywilnego przez jego błędną jego wykładnię i przyjęcie, że Skarb Państwa nabył nieruchomość położoną w T. w złej wierze i w tym charakterze ją posiadał,

- art. 7 kodeksu cywilnego przez jego niezastosowanie.

Powołując się na powyższe naruszenia domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu wg norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Katowicach do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów II instancji w orzeczeniu kończącym sprawę.

Pismem z dnia 9 maja 2013 r. powódka wniosła o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 p. 3 kpc albowiem dnia 16 kwietnia 2013 r. otrzymała decyzję od Wojewody (...) (nieprawomocną) stwierdzającą, że sporna nieruchomość w dacie jej przejęcia podpadała pod działania art. 2 ust. 1 lit E dekretu PKWN z 6.09.1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy co powoduje, że wyrok podlega uchyleniu.

Podstawą roszczeń powoda jest zwrot nakładów inwestycyjnych z tytułu zwiększenia wartości rzeczy jako posiadacza w dobrej wierze, czyli nakładów użytecznych. Zasadniczą kwestią było zatem ustalenie, czy Skarb Państwa nabył nieruchomość a następnie pozostawał samoistnym posiadaczem w dobrej, czy złej wierze.

Tymczasem Sąd Okręgowy bez poczynienia jakichkolwiek ustaleń i przeprowadzenia dowodów przyjął, że Skarb Państwa był samoistnym posiadaczem w złej wierze, na podstawie potwierdzonej za zgodność z oryginałem kserokopii wyroku Sądu Rejonowego w W. z dnia 26 sierpnia 2008 r. sygn. akt I C 478/06 o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i wydanie (k. 16). Powyższy wyrok nie zawiera uzasadnienia. Sąd Okręgowy jednym zdaniem uzasadnił przejęcie posiadania przez Skarb Państwa przedmiotowej nieruchomości w złej wierze tylko w oparciu o treść wyżej cytowanego wyroku Sądu Rejonowego w W., co jest dalece niewystarczające do ustalenia złej wiary.

Zatem brak jakichkolwiek ustaleń i przeprowadzenia dowodów co do istnienia dobrej lub złej wiary uniemożliwia kontrolę wyroku przez Sąd Odwoławczy a także poczynienia przez ten Sąd samodzielnych ustaleń.

Sąd Okręgowy nie badał koniecznych przy tego typu spawach okoliczności dotyczących istnienia po stronie powódki (Skarbu Państwa) świadomości co do prawidłowości nabycia i posiadania nieruchomości. Zauważyć bowiem należy, że w 1948 r. Sąd Grodzki dokonał wpisu prawa własności nieruchomości w księdze wieczystej na rzecz Skarbu Państwa. Okoliczność ta ma zasadnicze znaczenie przy rozstrzyganiu dobrej lub złej wiary posiadacza.

Sąd Okręgowy zatem winien był dopuścić ewentualnie dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albowiem przyjęcie tylko na podstawie treści wyżej wymienionego orzeczenia złej wiary powódki, jest nieprawidłowe.

Należy przyznać rację skarżącej i uznać za zasadny zarzut naruszenia art. 7 kc. Powyższy przepis przewiduje domniemanie dobrej wiary, a w sytuacji istnienia domniemania udowodnieniu podlegają okoliczności wskazujące na złą wiarę, przy czym dowodzenie obciąża pozwane, zgodnie z treścią art. 6 kc.

Tymczasem pozwane dopiero w odpowiedzi na apelację przeprowadzają wywód świadczący – ich zdaniem – o istnieniu po stronie Skarbu Państwa złej wiary, w oparciu o okoliczności dotyczące podstaw faktycznych powództwa z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (sygn. akt I C 478/06 Sądu Rejonowego w W.).

Reasumując, Sąd dopuścił się naruszenia wymienionych w apelacji przepisów prawa procesowego i prawa materialnego co - w braku poczynienia niezbędnych ustaleń powoduje konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy nie odniósł się również w ogóle do zarzutów pozwanych dotyczących przedawnienia roszczenia powoda w zakresie dochodzenia zwrotu nakładów poczynionych za okres przekraczający 10 lat.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny odnosząc się do zarzutu pozwanych uznaje zarzut powyższy za bezzasadny.

Art. 229 kc odnosi się do tych roszczeń, które przed jego upływem nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, oraz do roszczeń, które powstały lub stały się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy. Istotnie, przepis ten nie sanuje roszczeń przedawnionych lecz skracza termin przedawnień roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku od daty zwrotu rzeczy. To bowiem roszczenie staje się wymagalne dopiero wraz ze zwrotem rzeczy właścicielowi. Wtedy dopiero rozpoczyna biec przedawnienie, które zakończy bieg z upływem ustanowionego art. 229 kc rocznego terminu.

Natomiast roszczenie o zwrot nakładów koniecznych staje się wymagalne z chwilą ich dokonania.

Zastrzeżenie, iż art. 229 kc nie ma zastosowania do roszczeń, które się przedawniają na zasadach ogólnych przed upływem tego terminu, jest bezprzedmiotowe odnośnie do roszczenia posiadacza samoistnego w dobrej wierze o zwrot „innych nakładów”. To bowiem roszczenie staje się wymagalne dopiero wraz ze zwrotem rzeczy właścicielowi. Wtedy dopiero rozpoczyna biec przedawnienie, które ukończy bieg z upływem ustanowionego w art. 229 kc rocznego terminu. Zastrzeżenie to jest natomiast aktualne odnośnie do roszczenia posiadacza o zwrot nakładów koniecznych ...” (vide: Komentarz do art. 229 kc Teresa A. Filipiak, stan prawny na 1.09.2012 r.). Zgodnie z reprezentowanym w orzecznictwie

poglądem (wyrok SN z 22.03.2006 r. III CSK LEX 19 6597) roszczenie o zwrot nakładów koniecznych także wtedy, gdy dokonał ich posiadacz w dobrej wierze, staje się wymagalne z chwilą ich dokonania.

W przedmiotowej sprawie powódka dochodzi jednak nakładów inwestycyjnych a z opinii biegłego wynika, że tylko takie nakłady były czynione.

Z tych wszystkich przyczyn należało wyrok Sądu Okręgowego uchylić i przekazać sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, jako, że Sąd przyjął, iż powódka ma prawo jedynie do nakładów koniecznych albowiem nabyła i posiadała nieruchomości w złej wierze.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy poczyni niezbędne ustalenia pod kątem istnienia po stronie Skarbu Państwa i powódki dobrej lub złej wiary, mając na względzie niniejsze uwagi. Sprawa została uchylona w zaskarżonym zakresie co do kwoty 318 900 zł, po sprezykowaniu apelacji przez stronę powodową.

Sąd Apelacyjny oddalił wniosek powódki o zawieszenie postępowania albowiem decyzja administracyjna nie powoduje zmiany przysługującego pozwanym prawa własności nieruchomości. Podstawa prawna dochodzenia przez powódkę roszczenia wynika z art. 6 p 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi i Skarbu Państwa z 19.10.1991 r. (DZ.U. Nr 107 poz. 464 ze zm.). Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi art. 386 § 4 kpc i art. 108 § 2 kpc.