

Sygn. akt I ACa 1332/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Władysław Pawlak (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. G. (1), A. G. (1), R. J., M. K. (1), A. K., P. K., A. R., K. R., T. R., Z. F., J. R., A. G. (2), B. B., M. G. i D. G.

przeciwko Uniwersytetowi (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 1191/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza na rzecz strony pozwanej od powoda A. J.**

G. kwotę 525 zł (pięćset dwadzieścia pięć złotych), zaś od powodów A. G. (1), R. J., M. K. (1), A. K., P. K., A. R., K. R., T. R., Z. F., J. R., A. G. (2), M. G. i D. G. kwoty po 375 zł (trzysta siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1332/14

UZASADNIENIE

Powodowie A. G. (1), A. G. (1), R. J., M. K. (1), A. K., P. K., A. R., K. R., T. R., Z. F., J. R., A. G. (2), B. B., M. G., D. G. wnieśli o zasądzenie od strony powodowej Uniwersytetu (...) w K. określonych w pozwie kwot tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) w okresie od 1 lipca 2010 roku do 31 maja 2012 roku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 listopada 2012 roku.

Zaskarżonym wyrokiem, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 7217 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd I instancji wskazał, że stan faktyczny w sprawie był bezsporny i przedstawiał się następująco: Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieście z dnia 17 maja 1978 roku w sprawie o sygn. akt I Ns 473/78/S, stwierdzono, że spadek po L. W. nabył Skarb Państwa. Decyzją z dnia 30 grudnia 1991 roku Urząd Rejonowy w K. oddał nieodpłatnie Uniwersytetowi (...) w użytkowanie wieczyste na 40 lat, niewydzieloną 1/12 część nieruchomości położonej w K. u zbiegu ulic (...), które to udziały zostały nabyte przez Skarb Państwa na mocy w/w postanowienia. W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż grunty te, stanowiące własność Skarbu Państwa, znajdowały się w posiadaniu Uniwersytetu (...) od 31 sierpnia 1987 roku. Jednocześnie przedstawione zostało zaświadczenie Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego stwierdzające, że przedmiotowa 1/12 część nieruchomości nie podlega komunalizacji z mocy prawa, co determinuje właściwość Urzędu do orzekania w sprawie. Pouczono strony, iż od decyzji przysługuje im prawo wniesienia odwołania do Wojewody (...) w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. Powyższa decyzja nie została zaskarżona przez żadną ze stron.

W dniu 10 grudnia 1999 roku pomiędzy M. M., J. M., J. P., J. G. jako pełnomocnikami E. G. i E. K., (...)sp. z o.o., D. P., a Uniwersytetem (...) została zawarta umowa określająca sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez współwłaścicieli. W § 2 tej umowy Uniwersytet oświadczył, iż właścicielem niewydzielonej 1/12 części przedmiotowej nieruchomości zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym, oznaczonym nr (...) i (...) jest Skarb Państwa. Ponadto oświadczył, że decyzją z dnia 30 grudnia 1991 roku (sygn. RGG 7224/I/120/J/S/91), Kierownik Urzędu Rejonowego w K. oddał mu w użytkowanie wieczyste niewydzieloną 1/12 części przedmiotowej nieruchomości oraz sprzedał 1/12 część budynków na niej położonych. Z kolei w § 4 dokonano częściowego podziału do korzystania z nieruchomości, w wyniku której Uniwersytet, za zgodą Skarbu Państwa, nieodpłatnie miał używać części pomieszczeń o powierzchni 560,65 m^(2.)

Aneks nr (...) do powyższej umowy został zawarty w dniu 30 czerwca 2010 r. pomiędzy M. M., J. M., E. J., P. G. jako pełnomocnikami E. K., (...)sp. z o.o., D. P. i R. S., a Uniwersytetem (...). Na jego mocy przedłużono na czas trwania umowy z dnia 30 grudnia 1999 r. do dnia 30 czerwca 2014 r. oraz ustalono, iż Uniwersytet będzie płacił współwłaścicielom wynagrodzenie z tytułu korzystania z nadwyżki powierzchni w wysokości 25 złotych netto miesięcznie za 1 m^(2.) powierzchni, co daje łączną miesięczną kwotę netto 20 894,75 złotych plus należny podatek VAT. Pozostałe warunki pozostały bez zmian. Aneks zaczął obowiązywać od dnia 1 lipca 2010 roku, z tym zastrzeżeniem, że zmiana wysokości czynszu miała wejść w życie z dniem 1 września 2010 roku.

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2009 r., Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, Wydział VI Cywilny w sprawie ze skargi A. G. (1) o wznowienie postępowań o stwierdzenie nabycia spadku po L. W. zakończonej prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 17 maja 1978 roku (sygn. akt I Ns 473/78/S) oraz o stwierdzenie nabycia spadku po L. W., zakończonej prawomocnym postanowieniem Sądu Powiatowego dla miasta Krakowa w Krakowie z dnia 5 kwietnia 1951 roku (sygn. akt I 3 Sp. 632/47) uchylił postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie z dnia 17 maja 1978 roku (sygn. akt I Ns 473/78/S) oraz utrzymał w mocy postanowienie Sądu Powiatowego dla miasta Krakowa w Krakowie z dnia 5 kwietnia 1951 roku (sygn. akt I 3 Sp. 632/47). Utrzymanym w mocy postanowieniem z dnia 5 kwietnia 1951 roku, Sąd Powiatowy dla miasta Krakowa w Krakowie stwierdził, że prawa do spadku po L. W. przypadają T. M. w całości.

Prawo własności Skarbu Państwa było ujawnione w księdze wieczystej nr (...).

W dniu 1 czerwca 2012 roku pomiędzy powodami, a stroną pozwaną została zawarta umowa najmu, na mocy której wynajmujący oświadczyli, że są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości oraz że oddają najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 139,44 m², położony w budynku posadowionym na wskazanej nieruchomości. Zgodnie z § 9 najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz w wysokości 36 419,15 złotych, która to kwota miała zostać powiększona o podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości na dzień wystawienia faktury.

W piśmie z dnia 22 listopada 2012 roku skierowanym do Rektora Uniwersytetu (...) pełnomocnik współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości zwrócił się w sprawie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), objętych księgą wieczystą (...), w okresie od listopada 2002 r. do maja 2012 r. Podał, iż postanowienie spadkowe z dnia 14 grudnia 2009 r. wywołało skutek *ex tunc*, co oznacza, że Skarb Państwa nie nabył własności odnośnie żadnego składnika masy spadkowej, a zatem także i przedmiotowej nieruchomości, a tym samym Uniwersytet (...) korzystał bezpłatnie z własności jego mocodawców. Pełnomocnik wskazał, iż za okres od listopada 2002 r. do maja 2012 r. wynagrodzenie, które jest należne współwłaścicielom wynosi 1 303 997, 80 zł.

W dniu 24 stycznia 2013 roku do Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie wpłynął wniosek współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości skierowany do Uniwersytetu (...), a zawierający zawezwanie do próby ugodowej w sprawie wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od listopada 2002 roku do maja 2012 roku oraz do wyznaczenia w tym celu posiedzenia sądowego.

Pismem z dnia 19 marca 2013 roku strona pozwana odpowiadając na pismo w sprawie wynagrodzenia za użytkowanie nieruchomości przy ul. (...)/ (...) wskazała, iż korzystała z niej na podstawie decyzji Urzędu Rejonowego z dnia 30 grudnia 1991 roku o oddaniu U. w użytkowanie wieczyste 1/12 części przedmiotowej nieruchomości, tj. części, co do której w księdze wieczystej wpisany był Skarb Państwa. U. przez cały ten okres, którego dotyczy roszczenie zgłoszone przez pełnomocnika współwłaścicieli 1/12 części nieruchomości był posiadaczem samoistnym w dobrej wierze w zakresie przedmiotowego udziału i wobec tego nie czuje się zobowiązany do uwzględnienia roszczeń zgłoszonych pismem z dnia 22 listopada 2012 roku.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, iż strona pozwana nie kwestionowała przyjętej przez powodów podstawy wyliczenia wysokości wynagrodzenia. Spór dotyczył tego, czy strona pozwana posiadała przedmiotową nieruchomość w dobrej, czy złej wierze i ewentualnie od kiedy w złej wierze oraz daty naliczania odsetek za opóźnienie, a także daty uzyskania możliwości dowiedzenia się przez stronę pozwaną o wpisach do ksiąg wieczystych. Następnie Sąd I instancji wyjaśnił, odwołując się do art. 7 k.c., że istnieje domniemanie dobrej wiary, które jest jednak wzruszalne. Ciężar jego obalenia spoczywa na osobie, która z przypisania złej wiary posiadaczowi wywodzi skutki prawne. Jak wynika z powyższego, ciężar wykazania złej wiary po stronie pozwanego Uniwersytetu spoczywał na powodach, którzy zdaniem Sądu *a quo* nie podołali temu obowiązkowi. W dobrej wierze jest bowiem taki posiadacz samoistny lub zależny, które ma uzasadnione okolicznościami przekonanie, że służy mu prawo własności lub inne prawo, które faktycznie wykonuje. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale także brak tej wiadomości spowodowany niedbalstwem. W aspekcie zawartych w art. 224 i nas. k.c. unormowań, oceny dobrej wiary dokonuje się według stanu z chwili objęcia rzeczy w posiadanie. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że pozwana znajdowała się za zgodą Skarbu Państwa w posiadaniu zależnym części pomieszczeń, znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości od sierpnia 1987 roku, zaś swe posiadanie wywodziła z uprawnień właścicielskich Skarbu Państwa, w zakresie w jakim legitymował się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po L. W., wydanym 17 maja 1978 roku. Było to więc posiadanie zależne w dobrej wierze w zakresie nieustalonego pomiędzy Uniwersytetem (...) a Skarbem Państwa stosunku prawnego. Od chwili wydania decyzji Urzędu Rejonowego w K. z 30 grudnia 1991 roku Uniwersytet (...) był w zakresie udziału 1/12 części posiadaczem nieruchomości jako użytkownik wieczysty. W ocenie Sądu Okręgowego nie można podzielić oceny powodów wyłączenia dobrej wiary strony pozwanej wobec wydania nie odpowiadającej prawu, a zatem błędnej decyzji merytorycznej. Decyzja ta nie była bowiem nieważna z mocy prawa. Dla oceny charakteru posiadania rzeczą nieistotną było ustalenie czy przedmiotowa decyzja była merytorycznie trafna, gdyż nie można wywodzić złej wiary strony pozwanej z samego faktu wydania wadliwej decyzji administracyjnej przy zaniechaniu wskazania innych okoliczności faktycznych wskazujących na istnienie złej wiary. Nawet przyjmując, że decyzja nie odpowiadała prawu, to jednak nie można automatycznie stwierdzić, iż z datą jej wydania Uniwersytet stał się posiadaczem w złej wierze, ponieważ należy mieć na względzie, że swoje uprawnienie do posiadania udziału 1/12 części nieruchomości wywodził od Skarbu Państwa, pozostając w usprawiedliwionym, choć błędnym przekonaniu, że Skarbowi Państwa jako spadkobiercy po L. W. przysługuje 1/12 części udziału w prawie własności nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie domagali się zasądzenia odszkodowania za okres po złożeniu wniosku o ujawnienie ich prawa własności w księdze wieczystej. Dokonując analizy tej sytuacji, Sąd a quo podkreślił, że pozwany Uniwersytet nigdy nie był stroną postępowania wznowieniowego, które stało się podstawą do ujawnienia w księdze wieczystej kolejnych współwłaścicieli w części, która była przypisana Skarbowi Państwa, a więc również tą drogą Uniwersytet (...)nie miał możliwości dowiedzenia się o zmianie właścicieli. Nie można także zgodzić się z twierdzeniem powodów, iż strona pozwana podpisując w dniu 30 czerwca 2010 roku aneks do umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, miała obowiązek sprawdzenia stanu księgi wieczystej w sytuacji, gdy według wiedzy strony pozwanej nie istniały żadne przesłanki poddania w wątpliwość ujawnionego dotychczas w księdze wieczystej stanu prawnego, zwłaszcza, że podmioty, z którymi zawierała tę umowę pozostawały tożsame. Zdaniem Sądu Okręgowego, to powodowie zaniechali powiadomienia strony pozwanej o toczącym się postępowaniu, a następnie o uzyskaniu korzystnych dla nich rozstrzygnięć.

Sąd I instancji, odwołując się do brzmienia art. 224 § 2 k.c. wskazał, że ustawodawca przewidział stan pośredni, gdy posiadacz jest w dobrej wierze, ale dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego, a zatem dopiero od wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy można byłoby przyjąć, że strona pozwana jest w złej wierze. Zdaniem Sądu Okręgowego strona pozwana pozostawała w dobrej wierze przez cały okres, za który zapłaty domagają się powodowie, a w każdym razie domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone.

O kosztach postępowania, Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie: A. G. (1), A. G. (1), R. J., M. K. (1), A. K., P. K., A. R., K. R., T. R., Z. F., J. R., A. G. (2), M. G. oraz D. G. i zaskarżając go w całości co do ich roszczeń powodów, zarzucili: 1) naruszenie prawa materialnego, a to art. 224 § 1 k.c., 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że na gruncie powołanych przepisów oceny stanu świadomości posiadacza, tj. dobrej lub złej wiary, dokonuje się wyłącznie wg stanu z chwili objęcia rzeczy w posiadanie; art. 224 § 1 k.c., poprzez jego nieuprawnione zastosowanie w sytuacji, gdy pozwany był posiadaczem w złej wierze; art. 225 k.c., poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy pozwany był posiadaczem w złej wierze; art. 224 § 2 k.c., poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dobrą wiarę posiadacza wyłącza jedynie dowiedzenie się o wytoczeniu przez niego powództwa o wydanie; art. 2 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że posiadacz nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego, będący profesjonalnym uczestnikiem obrotu, który zawarł umowę quoad usum ze współwłaścicielami, a później dokonał zmiany takiej umowy, może zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz nieznajomością wniosków, o których uczyniono w niej wzmianki, na dzień dokonania zmiany umowy, pomimo iż wiadomym mu było przed dokonaniem zmiany umowy, że uległ zmianie krąg współwłaścicieli nieruchomości; art. 35 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, poprzez błędną wykładnię i nieprawidłowe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż posiadacz nieruchomości w zakresie użytkowania wieczystego oraz własności części budynków, będący profesjonalnym uczestnikiem obrotu, nie ma obowiązku złożenia wniosku o ujawnienie prawa własności i prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej; 2) naruszenie prawa procesowego a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: uznanie, iż krąg osób – stron umowy z 31 grudnia 1999 r. oraz aneksu nr (...) z 30 czerwca 2010 r. do tejże umowy był ten sam, co stanowi oczywistą sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału; uznanie, iż pozwany jako posiadacz w zakresie użytkowania wieczystego oraz własności części budynków pozostawał w dobrej wierze począwszy od 31 grudnia 1991 r. do 31 maja 2012 r., w tym zwłaszcza przez cały okres objęty żądaniem pozwu, pomimo istnienia bezspornych okoliczności i dowodów, świadczących o wyłączeniu dobrej wiary pozwanego; uznanie, iż pozwany od sierpnia 1987 roku był posiadaczem zależnym w dobrej wierze części pomieszczeń znajdujących się w nieruchomości, o powierzchni 560,65 m², tj. części odpowiadającej udziałowi 1/12 we własności części nieruchomości, pomimo istnienia bezspornych dowodów przeciwnych; art. 328 § 2 k.p.c., poprzez pominięcie w uzasadnieniu wyroku bezspornych okoliczności i dowodów, świadczących o wyłączeniu dobrej wiary pozwanego.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny w pełni podziela poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne, czyniąc je podstawą rozstrzygnięcia. Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut apelacji, jakoby Sąd I instancji wadliwie ustalił strony umowy i aneksu do niej, określających sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Sąd Okręgowy nie ustalił, wbrew twierdzeniom skarżących, iż strony umowy z dnia 10 grudnia 1999 roku i aneksu nr (...) z dnia 30 czerwca 2010 roku były tożsame. Przeciwnie, w uzasadnieniu, wskazał krąg współwłaścicieli zgodnie z treścią wskazanej umowy i aneksu, uwzględniając zmiany w prawie własności, jakie zaistniały pomiędzy sporządzeniem obu czynności prawnych i wskazując, że aneks nr (...) został podpisany między innymi przez E. J. i R. S., którzy nie byli stronami pierwotnej umowy.

Również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. był nieskuteczny, albowiem uzasadnienie wyroku Sądu I instancji zawiera wszystkie elementy, o których mowa w tym przepisie.

Powodowie byli ujawnieni w księdze wieczystej o nr (...) jako współwłaściciele od dnia 23 listopada 2010 roku do dnia 27 lipca 2012 roku. Wniosek o wpis prawa własności o nr (...) został złożony w dniu 16 czerwca 2010 roku. Powodowie byli współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości w udziałach wynoszących: A. G. (1) 1/60 części, A. G. (1) 1/120 części, R. J. 1/120 części, M. K. (2) 1/180 części, A. K. 1/180 części, P. K. 1/180 części, A. R. 1/300 części, K. R. 1/300 części, T. R. 1/300 części, Z. F. 1/300 części, J. R. 1/300 części, A. G. (2) 1/240 części, M. G. 1/240 części, D. G. w 1/240 części.

Zgodnie z 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. Sytuacja posiadaczy w złej wierze jest uregulowana w art. 225 k.c., zgodnie z którym obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Samoistny posiadacz w złej wierze jest więc zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. W myśl art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Pojęciem dobrej wiary objęte są również przypadki błędnego, ale uzasadnionego okolicznościami przekonania posiadacza, że przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy, w takim zakresie, w jakim nią faktycznie włada. W złej wierze jest zarówno ten, kto wie, że prawo do korzystania z rzeczy mu nie przysługuje, a także ten, kto nie posiada takiej świadomości, na skutek rażącego niedbalstwa. Badając kwestię dobrej lub złej wiary na gruncie roszczeń uzupełniających z art. 224- 225 k.c. nie można ograniczyć się wyłącznie do czasu objęcia nieruchomości w posiadanie, stan dobrej wiary powinien bowiem istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości. Już z brzmienia obu przepisów wynika, że możliwe jest przekształcenie się dobrej wiary w złą wiarę. Zresztą pogląd, jakoby możliwość dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy była wyłączona w przypadku objęcia nieruchomości w posiadanie w dobrej wierze, niezależnie od późniejszych zmian w zakresie stanu własnościowego nieruchomości czy zmiany okoliczności faktycznych, nie zasługuje na uwzględnienie i stanowiłby nadmierną preferencję posiadacza kosztem praw właścicielskich innego podmiotu. Nawet istnienie dobrej wiary w chwili obejmowania nieruchomości w posiadanie nie oznacza, że posiadacz ma prawo do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości, skuteczne względem każdorazowego jej właściciela. Nie sposób także uznać, aby do zmiany stanu świadomości posiadacza, a tym samym przekształcenia dobrej wiary w złą wiarę mogło dojść wyłącznie w sposób określony w art. 224 § 2 k.c., to jest poprzez wytoczenie przez współwłaścicieli powództwa windykacyjnego. Dochodzenie roszczeń uzupełniających przez właściciela nie jest uzależnione od uprzedniego wszczęcia sprawy o wydanie nieruchomości i może nastąpić również wówczas, gdy właściciel nie skorzystał z innych, dalej idących uprawnień. W związku z tym dobrą wiarę wyłącza także ujawnienie okoliczności, które u przeciętnego obserwatora stosunków społecznych powinny wzbudzić poważne

wątpliwości co do tego, czy przysługuje mu nadal prawo do korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie i na dotychczasowej podstawie prawnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 400/2008 LexPolonica nr 2477256 i II CSK 470/2008 LexPolonica nr 2625770).

Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że strona pozwana pozostawała w dobrej wierze, władając sporną nieruchomością w zakresie 1/12 części udziału od sierpnia 1987 r. Potwierdzeniem tego przymiotu było wydanie w dniu 30 grudnia 1991 roku, decyzji kierownika Urzędu Rejonowego w K., na mocy której oddano niewydzieloną część nieruchomości w użytkowanie wieczyste stronie pozwanej. Merytoryczna prawidłowość powyższej decyzji nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skoro funkcjonowała w obrocie prawnym. Należy zgodzić się także z Sądem Okręgowym, że nawet uznanie w realiach tej sprawy, iż ustanowienie prawa użytkowania wieczystego i przeniesienie własności budynków nie było skuteczne, to nie zmienia oceny charakteru posiadania. Jest bowiem niewątpliwym, że Uniwersytet (...) korzystał z nieruchomości gruntowej, w zakresie odnoszącym się do udziału wynoszącego 1/12 części w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w K., za wyraźną zgodą Skarbu Państwa, który wydając decyzję o nr (...) jednoznacznie wyraził wolę, aby strona pozwana wyłącznie korzystała z przysługującego mu udziału w prawie własności nieruchomości. Zatem, o ile nie doszło do powstania prawa użytkowania wieczystego (do tego konieczny był wpis do księgi wieczystej – wówczas obowiązujący art. 19 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości; Dz. U. z 1991 r. nr 30, poz. 127 z póź. zm., a potem obecnie obowiązujący art. 27 zd. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z póź. zm.), to zważywszy na fakt, że Skarb Państwa oddał faktycznie stronie pozwanej do korzystania przedmiotową nieruchomość w zakresie przysługującego mu udziału w prawie własności (jeszcze przed wydaniem powołanej decyzji), doszło do nawiązania stosunku obligacyjnego zbliżonego do użyczenia (art. 710 i n. k.c.), a w każdym bądź razie zgodnego z art. 353^{((1))} k.c. na czas nieoznaczony, a wobec tego do zmiany przymiotu dobrej wiary na złą wiarę po stronie pozwanego Uniwersytetu konieczny był impuls prawny pochodzący od właściciela w postaci wypowiedzenia tego stosunku prawnego, względnie wezwania do zawarcia umowy o odpłatne korzystanie albo wezwania o opuszczenie rzeczy.

Dlatego też okoliczność braku podstaw do powstania prawa rzeczowego do nieruchomości na rzecz Uniwersytetu (...), nie oznacza, że pomiędzy nim, a Skarbem Państwa nie nawiązał się stosunek o charakterze obligacyjnym uprawniający stronę pozwaną do faktycznego korzystania z tej nieruchomości, w zakresie przysługującego Skarbowi Państwa udziału w prawie jej własności. W świetle powyższej okoliczności nie sposób uznać, aby strona pozwana, korzystając z przedmiotowej nieruchomości, począwszy od sierpnia 1987 r. działała w złej wierze, to jest aby wiedziała, lub mogła obiektywnie podejrzewać, że nie przysługuje jej uprawnienie do władania rzeczą o innym charakterze niż właścicielskie, skuteczne wobec znanych jej i ujawnionych w tym czasie w księdze wieczystej współwłaścicieli. Ponadto należy stwierdzić, że po uzyskaniu wspomnianej decyzji, strona pozwana dochowała aktów staranności, bowiem zadbała o uregulowanie sytuacji prawnej z pozostałymi, znanymi jej współwłaścicielami, podpisując z nimi umowę o odpłatnym korzystaniu z nieruchomości, w zakresie przekraczającym powierzchnię, przypadającą Skarbowi Państwa stosownie do posiadanego udziału.

Oceniając dobrą wiarę strony pozwanej nie można stracić z pola widzenia faktu, że decyzja z dnia 30 grudnia 1991 roku została wydana przez odpowiednią jednostkę Skarbu Państwa (z uzasadnienia tej decyzji wynika, iż stanowiła ona usankcjonowanie faktu posiadania przez Uniwersytet (...) nieruchomości k. 72), który aż do dnia uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie z dnia 14 grudnia 2009 roku, sygn. akt VI Ns 1189/08/S, legitymował się postanowieniem o nabyciu spadku po L. W., w skład którego wchodził między udział wynoszący 1/12 części w prawie własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą o nr (...). Artykuł 1025 § 2 k.c. statuuje domniemanie, że osoba, która uzyskała stwierdzenie nabycia spadku, jest spadkobiercą, a zatem nie sposób uznać, aby Uniwersytet (...) korzystając z nieruchomości za zgodą Skarbu Państwa miał jakiegokolwiek podstawy do stwierdzenia, że Skarb Państwa nie jest spadkobiercą ustawowym L. W.. Strona pozwana korzystała więc ze spornej nieruchomości, działając w zaufaniu także do istniejącego orzeczenia sądowego, z którego wynikało uprawnienie Skarbu Państwa do dysponowania przedmiotową nieruchomością. Skarb Państwa uzyskał udział w prawie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...), występując jako podmiot prawa cywilnego (art. 33 k.c.) i w ramach

przysługujących mu uprawnień właścicielskich zezwolił stronie pozwanej na korzystanie z nieruchomości w granicach przysługującego mu udziału. Nie została wykazana okoliczność, aby Uniwersytet (...)wiedział lub mógł wiedzieć o istnieniu drugiego postanowienia z dnia 5 kwietnia 1951 roku o stwierdzeniu praw do spadku po L. W. na rzecz T. M.. Dokonując oceny dobrej wiary należy bazować na okolicznościach znanych posiadaczowi i istniejących w czasie wykonywania władztwa na rzeczą, a z tego względu nieuprawnionym byłby wniosek, że o złej wierze świadczy to, że postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie z dnia 14 grudnia 2009 roku, sygn. akt VI Ns 1189/08/S uchylono postanowienie z dnia 17 maja 1978 roku o stwierdzeniu nabycia spadku na rzecz Skarbu Państwa, utrzymując w mocy postanowienie z dnia 5 kwietnia 1951 roku.

W stanie faktycznym niniejszej sprawy powodowie nie wykazali dowodowo (art. 6 k.c.), aby w okresie objętym żądaniem pozwu (względnie przed tym czasem) doszło do przekształcenia po stronie pozwanej przymiotu dobrej wiary w złą wiarę w zakresie korzystania z tej nieruchomości odnośnie przedmiotowego udziału (art. 7 k.c.). Z przepisu art. 7 k.c. wynika domniemanie istnienia dobrej wiary posiadacza, od którego właściciel dochodzi na podstawie art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Powyższe domniemanie obala dowód, że posiadacz wiedział o braku tytułu do posiadania znajdującej się w jego władztwie rzeczy, jak i dowód, że posiadacz w danych okolicznościach mógł się dowiedzieć o niezgodności swego władztwa nad rzeczą z rzeczywistym stanem prawnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2012r, sygn. akt I CSK 160/2012, www.sn.pl). Domniemanie to zostaje zatem obalone w sytuacji, gdy w świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy jest niewątpliwym, że posiadacz powinien nabrać uzasadnionych wątpliwości co do faktu, czy nadal przysługuje mu uprawnienie do korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie.

Zdaniem Sądu drugiej instancji nie jest zasadny lansowany przez apelujących pogląd, jakoby strona pozwana była posiadaczem w złej wierze w dniu sporządzania aneksu nr (...), czyli 30 czerwca 2010 roku. Jakkolwiek krąg podmiotów podpisujących ten aneks nie pokrywał się w pełni z osobami, które zawierały pierwotną umowę w 1999 r., ale przecież strona pozwana nie była obowiązana do sprawdzania księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, gdyż następstwo prawne nowych podmiotów mogło być wykazane innym dokumentem urzędowym jak np. postanowienie spadkowe czy akt notarialny dokumentujący przeniesienie praw własności. Z powołanego aneksu nie wynika, w jaki sposób nastąpiło udokumentowanie zmiany osób uprawnionych. Podkreślenia jednak wymaga okoliczność, iż zmiany podmiotowe, o których mowa wyżej nie dotyczyły udziału przysługującego Skarbowi Państwa, a zatem to w jaki sposób strona pozwana powinna była sprawdzić następstwo prawne tych osób nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bo po pierwsze, umowa z dnia 10 grudnia 1999 r. i jej aneks dotyczyły określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez właścicieli, w tym odnośnie korzystania przez stronę pozwaną ponad udział przysługujący Skarbowi Państwa i rozliczeń z tym związanych. Wobec tego jej przedmiotem nie były przesunięcia w zakresie praw rzeczowych i zmiany udziałów. Po drugie, ze względu na przedmiot regulacji umowa nie wymagała zachowania szczególnej formy, w tym formy aktu notarialnego. Po trzecie, nie zostały w tym czasie ujawnione żadne okoliczności, w świetle których strona pozwana mogła powziąć uzasadnione wątpliwości, co do przysługującego jej prawa do korzystania z tej nieruchomości. W szczególności powodowie nie informowali strony pozwanej o wyniku postępowania o wznowienie postępowania, którego uczestnikiem, co niesporne nie był pozwany Uniwersytet. Poza tym - co ma znaczenie dla przymiotu dobrej wiary strony pozwanej- jej kontrahenci z aneksu do umowy z dnia 10 grudnia 1999 r., traktowali ją jako uprawnioną. Wszak w § 2 (k. 42) jest zapis o przysługiwaniu prawa własności w 1/12 części Skarbowi Państwa.

W konsekwencji, ze względu na przedmiot regulacji objętych powyższą umową i aneksem oraz brakiem okoliczności wskazujących na zmianę podmiotową odnośnie udziału przysługującego Skarbowi Państwa, strona pozwana, której nie przysługiwało prawo rzeczowe do tej nieruchomości, nie była obowiązana do analizy księgi wieczystej w takim zakresie, aby brak takiego sprawdzenia powodował zmianę po jej stronie przymiotu dobrej wiary na złą wiarę.

Na marginesie podnieść trzeba, że w dniu 30 czerwca 2010 roku powodowie nie byli jeszcze ujawnieni w księdze wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości, tak więc nie sposób stwierdzić, aby strona pozwana mogła nabrać uzasadnionych wątpliwości co do prawidłowości i skuteczności sporządzanego aneksu do umowy. Wpisanie ostrzeżenia czy wzmianki o wniosku wyłącza działanie rękami wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 8 ustawy o

księgach), która to regulacja nie ma jednak bezpośredniego i automatycznego przełożenia na fakt utraty dobrej wiary przez dotychczasowego posiadacza, który musi być związany z zaistnieniem takich okoliczności, które obiektywnie powinny oddziaływać na stan świadomości strony pozwanej, rodząc w niej wątpliwość co do dalszego istnienia uprawnienia do władania nieruchomością. Wzmiankę o wniosku czyni się z chwilą jego złożenia, a sam wniosek może zostać oddalony, nie powodując tym samym jakichkolwiek zmian w stanie prawnym nieruchomości. Takiego znaczenia nie można też nadać samemu wpisaniu ostrzeżenia o skardze o wznowienie postępowania, skoro wynik tego postępowania dla uprawnień strony pozwanej nie był jednoznaczny ani pewny. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że Uniwersytet (...) w dacie podpisywania aneksu nr (...) do umowy z 10 grudnia 1999 roku nie miał wiedzy o wyniku postępowania wznowieniowego, tym bardziej, że powodowie nie wystosowali wówczas jeszcze względem niego żadnych roszczeń.

W związku z przedłużeniem obowiązywania umowy z dnia 10 grudnia 1999 r. do 30 czerwca 2014 r. (k. 47), strona pozwana nie miała obowiązku sprawdzania treści księgi wieczystej po podpisaniu przedmiotowego aneksu, tym bardziej, że także po ujawnieniu powodów w księdze wieczystej w miejsce Skarbu Państwa, co nastąpiło w dniu 23 listopada 2010 roku, nadal nie kierowali do strony pozwanej roszczeń związanych z korzystaniem przez nią z tej nieruchomości w zakresie, w jakim wywodziła to uprawnienie od Skarbu Państwa, ani też nie poinformowali o zmianie podmiotowej. Oczywiście, Sąd drugiej instancji ma świadomość podpisania przez stronę pozwaną także z powodami umowy najmu w dniu 1 czerwca 2012 r., co sugeruje, że strona pozwana musiała już przed tą datą mieć wiedzę o zmianie podmiotu prawa własności udziału, dotychczas przysługującego Skarbowi Państwa, jednakże powodowie nie przeprowadzili dowodu na okoliczność tego w jakiej dacie przed 1 czerwca 2012 r. poinformowali stronę pozwaną o zmianie w zakresie praw własności. W ocenie Sądu drugiej instancji konieczne było wykazanie także, iż powodowie wezwali stronę pozwaną do zapłaty, gdyż skoro w relacji do Skarbu Państwa łączył ją stosunek zobowiązaniowy uprawniający ją do bezpłatnego korzystania z tej nieruchomości w zakresie udziału Skarbu Państwa, to z chwilą ujawnienia się powodów jako właścicieli tegoż udziału, wstąpili oni w ten stosunek zobowiązaniowy w miejsce Skarbu Państwa, a w związku z tym, do zmiany elementów tego stosunku prawnego, w szczególności w zakresie odpłatności konieczne było wyrażenie stanowiska przez powodów (tj. wypowiedzenia tego stosunku prawnego, względnie jego warunków). Powodowie do pozwu dołączyli pismo z 22 listopada 2012 r. (k. 49) i wniosek o zawezwanie do próby ugodowej ze stycznia 2013 r. (k.55), które z racji ich dat nie mogły doprowadzić do zamierzonych przez nich skutków prawnych odnośnie zmiany przymiotu dobrej wiary po stronie pozwanej w okresie objętym żądaniem pozwu.

Jak wspomniano wyżej, na gruncie przepisów art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c., do zmiany przymiotu wiary posiadacza, konieczny jest wyraźny impuls prawny ze strony właściciela w stosunku do tego posiadacza, która to akcja wskazuje jednoznacznie na fakt zmiany osoby właściciela oraz brak jego zgody na korzystanie przez posiadacza z rzeczy na dotychczasowych zasadach. Skoro powodowie nie wykazali, czy i kiedy przed 1 czerwca 2012 r. taką akcją skierowali do strony pozwanej, która była posiadaczem zależnym w dobrej wierze, to Sąd pierwszej instancji miał pełne podstawy do oddalenia powództwa. Podkreślenia wymaga, iż w ramach instytucji roszczeń uzupełniających nie posiadającego rzeczy właściciela w stosunku do posiadacza rzeczy, ustawodawca rozróżnia posiadacza w złej wierze od posiadacza w dobrej wierze. Zatem inna jest sytuacja prawa posiadacza, który od początku jest w złej wierze, od sytuacji posiadacz w dobrej wierze, ponieważ art. 224 § 2 k.c. wyraźnie wymaga przy przekształceniu posiada w dobrej wierze w posiadanie w złej wierze wiedzy posiadacza o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, względnie wiedzy odnośnie skierowania przeciwko niemu przez właściciela żądań w zakresie dotyczącym korzystania z rzeczy. Jeśli posiadacz jest w dobrej wierze, to powołane przepisy nie nakładają na niego obowiązku podejmowania działań mających na celu ustalenie czy nadal taki przymiot mu przysługuje. W takim bowiem przypadku ustawodawca wprost wskazuje, że to właściciel powinien oznajmić posiadaczowi o istnieniu takich okoliczności, które niweczą jego wiedzę o istnieniu dobrej wiary, tym bardziej w przypadku, kiedy posiadacza łączył z dotychczasowym właścicielem rzeczy stosunek prawny o charakterze względnym, o nieokreślonym czasie trwania, bowiem wówczas nowy właściciel wstępuje w tego rodzaju stosunku prawne i do ich zniweczenie lub zmiany warunków korzystania z rzeczy dochodzi skutek działań nowego właściciela.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. Sąd drugiej instancji miał w tej materii na uwadze także przepis art. 4 ust.1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zważywszy na podstawę faktyczną i prawną powództwa oraz okoliczność, iż zarzuty jakie podnosił pełnomocnik strony pozwanej były te same w stosunku do wszystkich powodów, zasadnym jest przyznanie wynagrodzenia za zastępstwo procesowe od globalnej kwoty dochodzonych przez powodów roszczeń, czyli 5 400 zł (§ 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dn. 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - tekst jednolity: Dz. U. 2013 r. poz. 490), którą to kwotę Sąd drugiej instancji rozdzielił pomiędzy powodów zgodnie z art. 105 § 1 k.p.c. na równe części, z wyjątkiem powoda A. G. (1), który domagał się zasądzenia kwoty znacząco wyżej od pozostałych powodów.

Zasądzenie kwot zastępstwa procesowego od każdego z powodów zależnie od wysokości dochodzonych roszczeń przez poszczególnych powodów, doprowadziłoby do niczym nieuzasadnionego wzbogacenia strony pozwanej.

Sąd Okręgowy zasądził za pierwszą instancję koszty zastępstwa procesowego solidarnie, jednak z uwagi na brak zarzutu naruszenia prawa procesowego, którymi to zarzutami jest związany sąd drugiej instancji (zob. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego mająca moc zasady prawnej z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07 OSNC 2008/6/55) nie była możliwa modyfikacja rozstrzygnięcia w tym zakresie.