

Sygn. akt VI ACa 615/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Anna Orłowska (spr.)

Sędzia SA – Regina Owczarek - Jędrasik

Sędzia SO del. – Bożena Miśkowiec

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa K. M. i A. M.

przeciwko W. C. i T. C.

o przeniesienie własności

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 listopada 2012 r.

sygn. akt XXV C 482/05

I. oddała apelację;

II. zasądza od K. M. i A. M. kwoty po 1.350 (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych na rzecz małżonków W. C. i T. C. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 615/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 września 2003 roku S. i A. M. zażądali nakazania pozwanym - W. i T. C. złożenia oświadczenia woli o następującej treści:

„W. i T. C., jako właściciele działki gruntu nr ewidencyjny (...), o powierzchni 593 m. kw., położonej w S., dla której w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy Mokotowa (...) Wydział (...) prowadzona jest księga KW nr (...), oświadczają, iż własność tej nieruchomości przenoszą na powodów S. i A. M.”.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż pozwani są właścicielami ww. nieruchomości. Powodowie zaś od 1975 roku są użytkownikami tej nieruchomości, którą nabyli na podstawie umowy od J. M.. Powodowie dysponowali nieruchomością jak właściciele i dokonali na niej inwestycji w postaci budowy domu letniskowego, stawu i ogrodzenia, wobec powyższego uważają się za posiadaczy samoistnych w dobrej wierze, za czym przemawiają zasady współzycia społecznego. Zaznaczyli, że działka ma charakter rolny i jako taka ma znacznie mniejszą wartość (około 7.620 zł)

niż wybudowany na niej przez powodów dom letniskowy, którego wartość wycenili na 64.800 zł. Gdyby działka miała charakter działki budowlanej jej wartość wynosiłaby 26.418 zł. Bez względu więc na charakter nieruchomości gruntowej, wartość domu letniskowego i urządzeń znacznie przewyższa jej wartość. Zdaniem powodów powyższe przesądza o spełnieniu przesłanek z art. 231 § 1 k.c., co oznacza, iż powodom, jako samoistnym posiadaczom w dobrej wierze, który wznieśli budynek i inne urządzenia, które znacznie przewyższają wartość zajętej na ten cel działki, przysługuje żądanie przeniesienia na nich własności działki. Pozwanym nie należy się wynagrodzenie za przeniesienie na powodów własności nieruchomości gruntowej, bowiem powodowie nabywając działkę od J. M. zapłacili mu cenę.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc, iż powodowie nie spełnili przesłanek z art. 231 § 1 k.c., bowiem wnosząc na przedmiotowym gruncie nieruchomość nie byli posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze.

W toku procesu powodowie podtrzymali dotychczasowe żądanie pozwu, tj. przeniesienie na nich własności nieruchomości gruntowej bez ekwiwalentu pieniężnego oraz zgłosili roszczenie alternatywne o przeniesienie własności nieruchomości z jednoczesnym zasądzeniem na rzecz pozwanych wartości ustalonych przez biegłych, które winny być pomniejszone o zwaloryzowane kwoty świadczone przez powodów na rzecz poprzedniego właściciela nieruchomości J. M. z tytułu nieformalnej sprzedaży nieruchomości z dnia 24 marca 1975 roku. Ostatecznie powodowie – A. M. i K. M., jako następca prawny zmarłego S. M. – poparli powództwo jak w pozwie, wnosząc o niezasądzenie na rzecz pozwanych żadnej kwoty z tytułu wynagrodzenia za przeniesienie własności na powodów.

Wyrokiem z dnia 6 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...), która pierwotnie stanowiła część działki nr (...), o powierzchni 560 m².

W dniu 24 marca 1975 roku J. M., jako właściciel działki gruntu położonej w miejscowości S., gmina R., oznaczonej nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 560 m², sprzedał powodom (umowa w zwykłej formie pisemnej) ww. nieruchomość za kwotę 280.000 zł, którą otrzymał w chwili zawierania umowy. J. M. zobowiązał się w umowie, iż na wezwanie powodów stawi się w biurze notarialnym celem spisania aktu własności.

Pozwani nabyli własność przedmiotowej nieruchomości na mocy umowy darowizny z dnia 5 października 1991 roku i na mocy umowy sprzedaży z dnia 20 listopada 1991 roku.

Decyzją nr (...) z dnia 21 lipca 1995 roku Wójt Gminy R. nakazał przymusową rozbiórkę obiektu budowlanego - budynku gospodarczego położonego na działce nr (...) w miejscowości S., przy Al. (...). W uzasadnieniu podano, iż ww. budynek wykonany został bez pozwolenia na budowę i z naruszeniem obowiązujących odległości od sąsiednich budynków. Decyzją z dnia 7 kwietnia 1998 roku Wojewoda (...) uchylił powyższą decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Kolejną decyzją z 4 sierpnia 1998 roku Wójt Gminy R. orzekł przymusową rozbiórkę obiektu budowlanego - budynku gospodarczego (letniskowego) o powierzchni zabudowy 40 m², zrealizowanego we wsi S. na działce nr (...), w terminie 30 dni od daty ostateczności decyzji. Decyzją z dnia 19 stycznia 2006 roku uchylono decyzję z 4 sierpnia 1998 roku nakazującą rozbiórkę przedmiotowego budynku.

Decyzją nr (...) z dnia 12 stycznia 2007 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał S. M. dokonanie całkowitej rozbiórki budynku gospodarczo-letniskowego usytuowanego na działce o nr ewidencyjnym (...). Decyzją nr (...) z 21 czerwca 2007 roku (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy powyższą decyzję. Wyrokiem z dnia 5 grudnia 2007 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. uchylił zaskarżoną decyzję wydaną przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Budowlanego w dniu 21 czerwca 2007 roku oraz poprzedzającą ją decyzję organu I instancji. Postanowieniem z dnia 25 listopada 2009 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego zawiesił z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie budowy budynku gospodarczo-letniskowego w S., do czasu zakończenia niniejszego postępowania.

W dniu 7 grudnia 2007 roku Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad zwróciła się do pozwanych z ofertą nabycia od nich nieruchomości położonej w S. w gminie R., oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 85 m² za cenę 251 zł za 1 m². W związku z budową dróg w okolicach przedmiotowej nieruchomości wartość gruntu znacznie wzrosła.

Zgodnie z zaświadczeniem z dnia 27 lutego 2012 roku pozwani figurują w ewidencji podatników, bowiem opłacają oni podatek m.in. od przedmiotowej nieruchomości, tj. od działek o nr ewidencyjnych (...) i (...) o łącznej powierzchni 5.690 m.

Wartość budynku i innych urządzeń usytuowanych na nieruchomości o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 593 m², położonej w S. na 2003 rok wynosiła 89.367 zł, zaś na 2010 rok 77.662 zł. W 2003 roku wartość całej działki wynosiła 37.952 zł, zaś w 2010 roku 91.915 zł. Zabudowa znajduje się na 71% działki, która w 2003 roku miała wartość 26.946 zł, zaś w 2010 roku 65.260 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, iż przedmiotem sprawy było roszczenie unormowane w art. 231 § 1 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Spór dotyczył przeniesienia na powodów własności nieruchomości pozwanych, na której powodowie wnieśli budynek oraz inne urządzenia. W ocenie Sądu Okręgowego dochodzone przez powodów roszczenie nie zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do kwestii posiadania gruntu przez powodów Sąd I instancji stwierdził, iż poza posiadaniem samoistnym, konieczną przesłanką roszczenia z art. 231 § 1 k.c. jest dobra wiara inwestora (posiadacza), która wymagana jest w okresie budowy. Zwracając uwagę na rozbieżności w doktrynie i orzecznictwie w zakresie pojmowania dobrej wiary na gruncie ww. przepisu, w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opowiedział się za tradycyjnym (rygorystycznym) pojmowaniem dobrej wiary. W ocenie Sądu Okręgowego odrzucić należy liberalną koncepcję pojmowania dobrej wiary, pozwalającą uznawać za posiadacza w dobrej wierze osobę, która władając rzeczą pozostaje w usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że „niczyjego prawa nie narusza” (czy w innej wersji - że „nikogo nie krzywdzi”).

Sąd I instancji podkreślił, iż w niniejszej sprawie doszło do nieformalnego nabycia nieruchomości, bowiem w 1975 roku, a więc w cztery lata po wejściu w życie ustawy z 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, powodowie próbowali nabyć w formie umowy zawartej w zwykłej formie pisemnej własność przedmiotowej nieruchomości gruntowej. Należało zatem określić powodów mianem nabywców w złej wierze. Jednoznacznie wypowiedział się w tej kwestii Sąd Najwyższy w sentencji uchwały 7 sędziów - zasada prawna z dnia 6 grudnia 1991 roku (III CZP 108/91, LEX nr 3700) wskazując, iż osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze.

Zdaniem Sądu I instancji powodowie z pewnością mieli świadomości, iż do skutecznego zawarcia umowy kupna-sprzedaży nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego, co wynika jednoznacznie z treści umowy, w której strony wprost przewidziały, że do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego dojdzie w przyszłości. Wobec powyższego w chwili zawierania umowy powodowie byli w złej wierze.

Zdaniem Sądu Okręgowego powodom nie sposób przyznać przymiotu posiadaczy samoistnych w dobrej wierze nawet na gruncie liberalnego pojmowania dobrej wiary. Budynek został bowiem przez powodów wzniesiony bez wymaganego zezwolenia, co więcej latami toczył się spór w odniesieniu do rozbiórki budynku. Ponadto w 1994 roku pozwani wnieśli przeciwko powodom powództwo o eksmisję. Sąd I instancji zwrócił też uwagę, iż powodowie nie zachowują się jak właściciele, bowiem nie uiszczają opłat z tytułu podatku od nieruchomości, co czynią pełnoprawni właściciele nieruchomości - pozwani. Również ta okoliczność przemawia za odmową przyznania powodom waloru

dobrej wiary. Domniemanie z art. 7 k.c. w toku postępowania dowodowego przeprowadzonego w niniejszej sprawie zostało przez pozwanych obalone.

Jeżeli chodzi o pozostałe warunki, jakie na powodów nałożył art. 231 § 1 k.c., Sąd I instancji stwierdził, iż budynek znajdujący się na przedmiotowym gruncie spełnia cechy budynku. Również staw oraz inne urządzenia wybudowane przez powodów spełniają przesłanki uznania ich za inne urządzenia w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z budynkiem wybudowanym i ukończonym. Dla oceny czy wartość budynku znacznie przewyższa wartość działki zajętej pod budowę decydujący jest stan z czasu realizacji przez posiadacza roszczenia o przeniesienie własności, a nie stan z lat poprzednich, w szczególności zaś z czasu budowy.

Odnosząc się do wartości wybudowanych obiektów, Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, iż wartość nieruchomości w Polsce na przełomie ostatnich dziesięciu lat (w szczególności wartość nieruchomości gruntowych ulokowanych w okolicach dróg) znacznie wzrosła, co winno być uwzględnione również w sprawach rozpoznawanych na gruncie art. 231 § 1 k.c.

W niniejszej sprawie spór toczący się między stronami w głównej mierze dotyczył właśnie wspomnianej kwestii. Główna aktywność powodów skupiała się na tym, by wykazać, że wartość nieruchomości budynkowej i urządzeń przesądza o słuszności dochodzonego przez nich roszczenia. Z kolei pozwani dążyli do wykazania, iż to właśnie wartość nieruchomości gruntowej znacząco przewyższa wartość znajdujących się na niej naniesień. W szczególności strony podnosiły inny moment, na jaki winno się ustalić te zależności.

Dla ustalenia proporcji między wartością naniesień a wartością gruntu miarodajna była chwila wyrokowania, tj. 2012 rok. Zgodnie z opinią biegłego w 2010 roku wartość naniesień opiewała na kwotę 77.662 zł, zaś wartość nieruchomości gruntowej na kwotę 89.367 zł. Stąd też Sąd Okręgowy stwierdził, iż nie został spełniony również warunek „wartości znacznie przewyższającej wartość zajętej na ten cel działki”, bowiem to wartość działki przewyższała wartość naniesień. Także i z tego względu powództwo nie mogło zostać uwzględnione. Sąd I instancji zwrócił też uwagę, iż naniesienia poczynione przez powodów zajmują 71% nieruchomości gruntowej. Bezzasadnym byłoby więc ewentualne żądanie przeniesienia na powodów jedynie tej części działki.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, iż realizacja roszczenia na gruncie art. 231 § 1 k.c., tj. przeniesienie własności, może nastąpić jedynie za „odpowiednim wynagrodzeniem”. Ustalenie wynagrodzenia następuje według cen obowiązujących w dacie orzekania (w dacie realizacji roszczenia o przeniesienie własności). Powodowie ostatecznie poparli powództwo o przeniesienie własności nieruchomości bez płacenia wynagrodzenia na rzecz pozwanych, podnosząc, iż uiszcili cenę osobie, od której nieformalnie nabyli grunt. Roszczenie w takiej formie Sąd I instancji uznał za bezzasadne, bowiem niemożliwym jest zaliczenie w niniejszej sprawie na poczet wynagrodzenia należnego właścicielowi nieruchomości kwoty, którą posiadacz zapłacił poprzedniemu właścicielowi.

Apelację od wyroku złożyli powodowie zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając rozstrzygnięciu:

- błąd w poczynionych ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż powodowie jako posiadacze gruntu i osoby które dokonały naniesień na gruncie nie mogą być w okolicznościach sprawy traktowani tak, jak posiadacze w dobrej wierze w sytuacji, gdy ich posiadanie miało charakter długotrwały i niezakłócony, przez długi czas nie było kontestowane nawet przez pozwanych i ich poprzedników prawnych jako właścicieli, doprowadziło do polepszenia stanu nieruchomości poprzez jej osuszenie i zabudowanie, a nadto powodowie opłacali przez długi czas podatek gruntowy od spornej nieruchomości,
- naruszenie art. 233§1 w zw. z art. 217 w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez zupełne pominięcie treści zeznań świadków przesłuchiwanych w niniejszej sprawie w osobach K. C., W. M. i H. S., które w zakresie charakteru posiadania powodów, okoliczności nieformalnego nabycia działki i zachowania stron względem tej działki do czasu powstania między nimi sporu, potwierdzają spełnienie przesłanki samoistnego posiadania w dobrej wierze po stronie powodów,

- naruszenie art. 316 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie co do przyjęcia chwili wyrokowania jako właściwego momentu oceny wzajemnej wartości między naniesieniami powodów a wartością nieruchomości, w sytuacji gdy chwila ta nie może być określana przy pomocy norm prawa procesowego, lecz właściwych przepisów z zakresu prawa materialnego, a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż w niniejszej sprawie nie zachodzi znaczna dysproporcja między wartością naniesień powodów a wartością zajętej na ten cel nieruchomości pozwanych,

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wnosili o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zobowiązanie pozwanych do złożenia następującego oświadczenia woli: „W. i T. C., jako właściciele działki gruntu o nr ewidencyjnym (...), o pow. 592 m⁽²⁾, położonej w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, (...) Wydział (...), przenoszą własność części tej nieruchomości o powierzchni ok. 425 m⁽²⁾, na której to części znajduje się staw i budynek letniskowy, na A. M. i K. M. jako posiadaczy nieruchomości, w trybie art. 231§1 k.c., bez wynagrodzenia”, ewentualnie, w razie uznania, iż wynagrodzenie pozwany należy się w niniejszej sprawie, o zobowiązanie pozwanych do złożenia następującego oświadczenia woli: „W. i T. C., jako właściciele działki gruntu o nr ewidencyjnym (...), o pow. 592 m⁽²⁾, położonej w S., dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze KW (...) przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, (...) Wydział (...), przenoszą własność części tej nieruchomości o powierzchni ok. 425 m⁽²⁾, na której to części znajduje się staw i budynek letniskowy, na A. M. i K. M. jako posiadaczy nieruchomości, w trybie art. 231 §1 k.c., za wynagrodzeniem w kwocie 65.260 zł, wynikającym z opinii uzupełniającej biegłego z 14 listopada 2011 r.”, względnie o uchylenie zaskarżanego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Prawidłowa jest również dokonana przez Sąd orzekający ocena prawna ustalonych faktów na gruncie przepisu art. 231 §1 k.c., mającego zastosowanie do rozpoznania roszczenia powodów.

Podzielając podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości oceny zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, uznając tym samym za chybione zarzuty powodów związane z naruszeniem przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego, dotyczące w szczególności pominięcia dowodu z zeznań przesłuchanych świadków oraz błędnych ustaleń faktycznych.

Przed przystąpieniem do rozważenia zarzutów apelacji odnieść się najpierw należy do zgłoszonych w niej wniosków dowodowych, które Sąd Apelacyjny, jako spóźnione, oddalił na podstawie art. 381 k.p.c. Zgodnie z treścią tego przepisu sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Jak przyjmuje się w orzecznictwie, potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, iż uregulowanie zawarte w art. 381 k.p.c. jest wyrazem dążenia do koncentracji materiału dowodowego przed sądem pierwszej instancji. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem orzekającym, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 980/00, LEX nr 53922). Sąd II instancji może uzupełnić ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i w tym celu przeprowadzić uzupełniające postępowanie dowodowe, ale tylko w zakresie takich faktów i dowodów, które albo nie istniały przed dniem wyrokowania przed Sądem I instancji, albo o takie, które już w tym czasie istniały, ale strona bez swojej winy ich nie powołała lub też nie istniała wówczas potrzeba ich powołania.

W apelacji powodowie wnosili o dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci decyzji o wymiarze podatku od nieruchomości za lata 2007 – 2012 oraz pokwitowań zapłaty, które – zdaniem skarżących – potwierdzają, że wbrew ustaleniom Sądu I instancji powodowie w rzeczywistości uiszczają i uiszczali podatek od spornej nieruchomości. Powodowie podnosili, iż powołanie tego dowodu na etapie postępowania apelacyjnego stało się konieczne z uwagi na stanowisko zajęte przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Już samo wskazanie przyczyn zgłoszenia powyższych wniosków dowodowych dopiero w apelacji, przesądza o niemożności ich uwzględnienia. Wydanie bowiem niekorzystnego dla strony wyroku nie może stanowić samoistnej podstawy powoływania się w postępowaniu apelacyjnym na nowe fakty i dowody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 640/98, LEX nr 39965). Wymaga podkreślenia, iż powodowie wnosząc o dopuszczenie dowodów z dokumentów w postaci decyzji o wymiarze podatku od nieruchomości za lata 2007 – 2012 i pokwitowań zapłaty, w żaden sposób nie uprawdopodobnili wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 381 k.p.c. Nie wykazali, aby zachodziły jakiegokolwiek przeszkody dla powołania tych dowodów w trakcie postępowania przed Sądem I instancji. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie zaistniały żadne obiektywne przyczyny uniemożliwiające wcześniejsze przedłożenie do akt sprawy dokumentów, będących w posiadaniu strony przed wydaniem zaskarżonego rozstrzygnięcia. Z tych względów zawnioskowane dowody, jako powołane z naruszeniem art. 381 k.p.c., nie mogły zostać uwzględnione i tym samym zostały przez Sąd Apelacyjny pominięte.

Na marginesie tylko wypada zaznaczyć, iż jakkolwiek zgłoszony w apelacji wniosek dotyczył dopuszczenia dowodu z określonych dokumentów, to do apelacji, sporządzonej przez profesjonalnego pełnomocnika, dołączone zostały jedynie ich kserokopie, niepoświadczone za zgodność z oryginałem.

Przechodząc do rozpoznania podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia przepisów postępowania (skarżący nie zarzucili naruszenia przepisów prawa materialnego) stwierdzić należy, iż zarzuty dotyczące błędnych ustaleń faktycznych (apelacja zarzuca bowiem, że Sąd Okręgowy dokonał błędnego ustalenia, że powodowie nie mogą być w niniejszej sprawie traktowani jako posiadacze w dobrej wierze) sprowadzają się w istocie do zakwestionowania oceny prawnej ustalonych przez Sąd I instancji faktów, w szczególności wyrażonej przez Sąd orzekający oceny co do braku możliwości przypisania powodom dobrej wiary. Opowiadając się za tradycyjnym (rygorystycznym) pojmowaniem dobrej wiary, w kontekście zapisu punktu czwartego zawartej przez powodów w 1975 roku pisemnej umowy kupna sprzedaży nieruchomości, wskazującego na potrzebę sporządzenia umowy w formie notarialnej, Sąd Okręgowy uznał, iż w chwili zawierania umowy powodowie byli w złej wierze. W świetle powyższego zapisu, zdaniem Sądu I instancji, nie może budzić wątpliwości, że powodowie mieli świadomość, iż do skutecznego przeniesienia własności nieruchomości wymagana jest forma aktu notarialnego.

Nie podzielając zarzutów apelacji dotyczących wadliwości postępowania dowodowego, Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne Sądu I instancji, a także ocenę prawną charakteru posiadania powodów, jako samoistnego posiadania w złej wierze, co w konsekwencji wyklucza możliwość uwzględnienia roszczenia wywodzonego z art. 231§1 k.c. Z treści tego przepisu jednoznacznie wynika bowiem, iż z roszczeniem na jego podstawie może wystąpić jedynie posiadacz samoistny gruntu będący w dobrej wierze. O ile osobę, która uzyskała władanie nad nieruchomością w wykonaniu umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, należy z reguły traktować jako posiadacza samoistnego, to skuteczność, opartego na przepisie art. 231§1 k.c., roszczenia samoistnego posiadacza uzależniona jest od istnienia po jego stronie przymiotu dobrej wiary.

Za prawidłowe uznać należy stanowisko Sądu Okręgowego, który odnotowując odmienne poglądy i odnosząc się do nich krytycznie, opowiedział się za tradycyjnym (subiektywnym) rozumieniem pojęcia dobrej wiary i stwierdził jej brak po stronie powodów. Podkreślenia wymaga, iż tak rozumiane pojęcie dobrej wiary posiadacza, odnoszone do przekonania, że służy mu stosowne uprawnienie do władania rzeczą, dominuje obecnie zarówno w doktrynie jak i w orzecznictwie. Przyjmuje się, że samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Jego dobrą wiarę wyłącza wiedza o odmiennym rzeczywistym stanie prawnym oraz niedbalstwo.

Sąd Apelacyjny przychylił się do tradycyjnego rozumienia pojęcia dobrej wiary i w konsekwencji aprobując ocenę o braku dobrej wiary po stronie powodów, wskazując dodatkowo, że w odniesieniu do części nieruchomości, we władanie której powodowie weszli również w 1975 roku na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży, doszło następnie do przeniesienia własności w formie notarialnej, co wynika z zeznań świadka H. S.. W tej sytuacji nie sposób uznać, aby w niniejszej sprawie zachodziły szczególne okoliczności pozwalające na zastosowanie w stosunku do powodów tzw. zliberalizowanego pojęcia dobrej wiary. Powodowie nie zdołali również wykazać, aby zasady współżycia społecznego przemawiały za potraktowaniem ich na gruncie art. 231 § 1 k.c. na równi z posiadaczami w dobrej wierze. Okoliczności przywołane w apelacji nie są w tym zakresie wystarczające, zwłaszcza wobec faktu wystąpienia przez pozwanych przeciwko powodom w 1994 roku z pozwem o eksmisję.

Wbrew twierdzeniom apelacji, treść zeznań przesłuchanych w sprawie świadków nie uprawnia do odmiennej, niż to uczynił Sąd I instancji, oceny prawnej charakteru posiadania powodów. Nie sposób bowiem przyjąć, iż zeznania te potwierdzają spełnienie przesłanki samoistnego posiadania w dobrej wierze po stronie powodów. Jeżeli chodzi o wskazywane okoliczności dotyczące pozwanych, to pozostają one bez znaczenia dla oceny dobrej wiary powodów.

Brak spełnienia określonej w art. 231 § 1 k.c. przesłanki dobrej wiary posiadacza samoistnego przesądził o niemożności uwzględnienia niniejszego powództwa. Tym samym bezprzedmiotowe stały się zarzuty apelacji dotyczące wartości naniesień oraz wartości gruntu i w tej sytuacji nie ma potrzeby odnoszenia się do nich.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) obciążając nimi w całości powodów.