

Sygn. akt I ACa 877/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Idasiak-Grodzińska
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska SA Marek Machnij (spr.)
Protokolant:	stażysta Małgorzata Pawlak

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1), G. C. i E. K.

przeciwko M. S. (1), K. B. (1) i S. B. (1)

o wydanie nieruchomości i zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego M. S. (1), K. B. (1) i S. B. (1)

przeciwko M. B. (1), G. C. i E. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych – powodów wzajemnych

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 13 lipca 2012 r. sygn. akt I C 1459/09

uchyla zaskarżony wyrok w punktach 1 (pierwszym), 2 (drugim), 4 (czwartym), 5 (piątym) i 6 (szóstym) oraz przekazuje sprawę w tym zakresie Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 877/12

Uzasadnienie:

Powodowie M. B. (1), G. C. i E. K. wniesli o nakazanie pozwanym M. S. (1), K. B. (1), S. B. (1) i E. R. (1) wydania bliżej wskazanej nieruchomości, położonej w G. przy ul. (...), w stanie wolnym od zabudowy i opuszczenia tej nieruchomości

wraz z należącymi do nich rzeczami w terminie jednego miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia oraz zasądzenia od nich wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości od dnia (...) r. z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu w następujących kwotach: od pozwanego M. S. – 15.120 zł, od pozwanej K. B. – 17.550 zł, od pozwanej S. B. – 22.140 zł i od pozwanego E. R. – 23.040 zł. Powodowie twierdzili, że w wyniku dziedziczenia po I. C. i H. B. są właścicielami spornej nieruchomości, która znajduje się w bezumownym posiadaniu samoistnym pozwanych, którzy posadowili na niej tymczasowe pawilony handlowo – usługowe i prowadzą w nich działalność gospodarczą, ale pomimo wezwania do wydania nieruchomości nie uczynili tego do dnia wniesienia pozwu i nadal z niej korzystają.

Pozwana K. B. (1) wniosła o oddalenie powództwa, przyznając, że korzysta z gruntu o powierzchni 195 m² i znajdujących się na nim budynków o charakterze mieszkalnym i użytkowym, ale podniosła, że zajęła grunt w 1982 r. na podstawie umowy pisemnej z Urzędem Miasta w G., na podstawie której miała uzyskać prawa do przydzielonej nieruchomości.

Pozwany M. S. (1) wniosł o oddalenie powództwa, wskazując, że zajął nieruchomość za zgodą Gminy M. G. jako ówczesnego właściciela i nie ma możliwości opuszczenia nieruchomości ani zapłaty żądanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu.

Pozwana S. B. (1) także wniosła o oddalenie powództwa, wyjaśniając, że korzystała z nieruchomości w dobrej wierze oraz podnosząc, że żądanie jest zawyżone.

Sąd Okręgowy w Gdańsku postanowieniem z dnia 19 maja 2009 r. zniósł postępowanie i odrzucił pozew z uwagi na to, że pozwany E. R. (1) zmarł przed wniesieniem pozwu. W wyniku zażalenia powodów powyższe postanowienie zostało uchylone przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w stosunku do pozwanych M. S. (1), K. B. (1) i S. B. (1).

Pozwani złożyli następnie wspólną odpowiedź na pozew wraz z powództwem wzajemnym. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, zarzucając, że powodowie nie wykazali, iż są aktualnymi właścicielami nieruchomości. Ponadto wskazali oni, że zajęli nieruchomość w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku za zgodą ówczesnego właściciela nieruchomości, a zatem byli jej posiadaczami w dobrej wierze w chwili dokonywania nakładów na tej nieruchomości, o czym powodowie wiedzieli, podejmując starania o zwrot wywłaszczonej uprzednio nieruchomości, więc powinni liczyć się obowiązkiem zwrotu tych nakładów. W związku z tym w pozwie wzajemnym pozwani wnieśli o zasądzenie solidarnie od powodów z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa na rzecz: M. S. (1) – kwoty 792.000 zł, K. B. (1) – 489.000 zł i S. B. (1) – 459.000 zł.

Powodowie, jako pozwani wzajemni, wnieśli o oddalenie powództwa wzajemnego, zgłaszając zarzut braku legitymacji biernej, ponieważ powodowie wzajemni powinni skierować roszczenia o zwrot nakładów w stosunku do Gminy M. G., za której zgodą te nakłady zostały dokonane na spornej nieruchomości. Niezależnie od tego podnieśli, że roszczenie o zwrot nakładów jest przedwczesne oraz w rozstrzyganej sprawie mogłoby obejmować jedynie zwrot nakładów użytecznych, o ile zwiększają one wartość nieruchomości w chwili jej zwrotu.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 13 lipca 2012 r. nakazał pozwanym wydanie na rzecz powodów posiadanych przez nich działek o bliżej wskazanych numerach w stanie wolnym od zabudowy oraz nakazał pozwanym opuszczenie tej nieruchomości wraz z należącymi do nich rzeczami w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów następujące kwoty: od pozwanego M. S. (1) – 14.174,63 zł, od pozwanej K. B. (1) – 17.079,48 zł i od pozwanej S. B. (1) – 21.546,42 zł, w każdym wypadku z odsetkami ustawowymi od dnia 3 kwietnia 2009 r., oddalił powództwo główne w pozostałym zakresie, oddalił powództwo wzajemne w całości, zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów łącznie kwotę 8.754 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz odstąpił od obciążania pozwanych pozostałymi kosztami procesu.

Z dokonanych w sprawie przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w G. z dnia 20 kwietnia 1973 r. wywłaszczono z przeznaczeniem na budowę osiedla mieszkaniowego część nieruchomości, położonej przy ul. (...) w G., składającej się z działek o numerach (...), stanowiącej wówczas własność J. B.. Następnie decyzją Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w G. z dnia 11 sierpnia 1978

r. zatwierdzono plan realizacyjny zagospodarowania tego terenu pod budowę pawilonu usługowego. W związku z tym wydano M. B. (2) pozwolenie na inwestycję, polegającą na budowie zakładu szklarskiego, a E. R. (1) – w zakresie budowy pawilonu jubilerskiego. W decyzji zaznaczono, że powstałe obiekty mają mieć charakter tymczasowy do dnia 31 grudnia 1995 r. Początkowo w tej inwestycji miał uczestniczyć jeszcze Z. I., ale ostatecznie na jego miejsce weszli M. B. (3) i M. S. (1).

Na podstawie tego pozwolenia wybudowane zostały cztery pawilony handlowe. Zostały one posadowione na fundamentach i są podpiwniczone. Ostatecznie tą inwestycję prowadzili: małżonkowie (...), którzy wybudowali zakład szklarski; M. S. (3), który wybudował zakład tapicerski oraz dodatkowy budynek gospodarczo – mieszkalny i garaż; małżonkowie B., którzy wybudowali pawilon usługowy z częścią mieszkalną i garaż; E. R. (1), który wybudował zakład tapicerski również z częścią mieszkalną i garażem. Decyzją Wydziału Architektury, Urbanistyki i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego w G. z dnia 8 marca 1989 r., wydaną na wniosek M. B. (3), M. S. (1), E. R. (1) i M. B. (2), zatwierdzono budowę czterech pawilonów handlowo – usługowych na powyższej nieruchomości. Na podstawie tych decyzji z wywłaszczonej działki nr (...) wydzielono działkę nr (...) o powierzchni 98 m² przeznaczoną pod budowę ulicy oraz działkę nr (...) o powierzchni 1.095 m², z której następnie wydzielono pięć działek o numerach (...) pod w/w pawilony handlowo – usługowe.

Z inwestorami były zawierane kolejne umowy dzierżawy, począwszy od dnia 1 sierpnia 1979 r. Przedmiotem dzierżawy był niezabudowany teren z przeznaczeniem pod budowę pawilonów usługowo – handlowych. Umowy te zakończyły się z dniem 31 grudnia 1998 r. Po tej dacie Gmina M. G. naliczała użytkownikom nieruchomości opłaty z tytułu bezumownego korzystania i pobierania pożytków. Pomimo starań podejmowanych od lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku przez ówczesnych dzierżawców nieruchomości ostatecznie nie doszło do ustanowienia na ich rzecz prawa wieczystego użytkowania zajmowanego przez nich gruntu.

W dniu 1 lutego 1993 r. H. B. i I. C., jako następcy prawni J. B., wystąpili o zwrot przedmiotowej nieruchomości. Organy administracyjne obu instancji początkowo odmówiły uwzględnienia ich wniosku, ale ostatecznie – po uchyleniu ich decyzji wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 kwietnia 1996 r. sygn. akt SA/Gd 1242/95, w którym stwierdzono, że cel, na jaki nieruchomość została wywłaszczona, nie został zrealizowany, w związku z czym byłym właścicielom i ich spadkobiercom przysługuje roszczenie o jej zwrot – postępowanie zakończyło się wydaniem w dniu 7 maja 2003 r. przez (...) Urząd Wojewódzki w G. decyzji, na mocy której orzeczono o zwrocie nieruchomości, obejmującej działki o numerach (...), położone w G. przy ul. (...). W decyzji tej zastrzeżono, że zwrot własności następuje po 1/2 części na rzecz I. C. i H. B.. W decyzji wskazano ponadto, że nieruchomość podlega zwrotowi w stanie, w jakim znajduje się w dniu jej zwrotu. W postępowaniu tym uczestniczyli również S. B. (1), M. B. (3), E. R. (1) i M. S. (1), którzy zostali powiadomieni o treści zapadłego rozstrzygnięcia.

W dacie wydania powyższej decyzji nieruchomość ta była w posiadaniu M. S. (1), K. B. (1), S. B. (1) i E. R. (1). Użytkowali oni posadowione wcześniej na poszczególnych działkach pawilony handlowo – usługowe o charakterze zabudowy tymczasowej, w których prowadzili działalność gospodarczą. Korzystali również z innych budynków, które były zaadaptowane także na cele mieszkalne.

I. C. zmarła w dniu (...) r. Spadek po niej nabył w całości powód G. C.. Natomiast spadek po H. B., zmarłym w dniu (...) r., nabyli po 1/2 części powodowie M. B. (1) i E. K..

Pismem z dnia 26 sierpnia 2008 r. powodowie wezwali każdego z pozwanych z osobna do wydania w stanie wolnym od zabudowy zajmowanych przez nich części nieruchomości w terminie jednego miesiąca od otrzymania wezwania. Ponadto domagali się od nich zapłaty bliżej wskazanych kwot z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 7 maja 2003 r.

Biegły sądowy z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów D. K. – uwzględniając położenie działek, ich wygląd, ukształtowanie i powierzchnię oraz istniejącą infrastrukturę i uwarunkowania planistyczne – wyliczył osobno

wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie należnego od władających działkami nr (...) za okres od lipca 2008 r. do marca 2009 r.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów złożonych przez strony, uznając je za wiarygodne, pomimo że zostały złożone jedynie w postaci kserokopii, albowiem nie były one kwestionowane. Ponadto Sąd ten oparł się na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznaniach stron, które także uznał za wiarygodne, stwierdzając, że pozwoliły one ustalić okoliczności faktyczne, dotyczące objęcia nieruchomości przez pozwanych w posiadanie zależne oraz przyczyn, dla których nie posiadając prawa rzeczowego do gruntu, podjęli na nim budowę zajmowanych przez nich aktualnie budynków.

Sąd Okręgowy uznał, że żądanie powodów zasługiwało na uwzględnienie w całości na podstawie art. 222 § 1 k.c. Bezsporne było, że powodowie są właścicielami przedmiotowej nieruchomości, jako spadkobiercy jej poprzednich właścicieli, którym własność została przywrócona na mocy decyzji Wojewody (...) z dnia 7 maja 2003 r. Nieruchomość ta – zarówno w chwili wydania w/w decyzji, jak i w chwili obecnej – znajduje się w posiadaniu samoistnym pozwanych, którzy na jej terenie (każdy na zajmowanej przez siebie działce) posadowili pawilony handlowo – usługowe. Pozwani odmawiają jej wydania pomimo otrzymania od powodów wezwania do jej zwrotu, nie przyjmując do wiadomości istniejącego stanu prawnego nieruchomości ani tego, że posadowione przez nich na nieruchomości budynki mają charakter tymczasowy i z dniem 31 grudnia 1995 r. upłynął okres, na który posiadali oni pozwolenie na ich użytkowanie. Obecnie toczy się egzekucja administracyjna, której przedmiotem jest wykonanie przez pozwanych na własny koszt rozbiórki posadowionych na gruncie budynków, gdyż odmawiają oni dobrowolnego wykonania tego obowiązku. Skoro powodowie, jako właściciele, powołali się na wynikające z art. 222 § 1 k.c. uprawnienie do żądania od pozwanych, jako osób faktycznie władających ich rzeczą, jej wydania, to pozwani są obowiązani spełnić ich żądanie.

Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie nadużyli swojego prawa, ponieważ dochodzą swoich roszczeń wobec pozwanych na drodze prawnej, nie wywierając na nich żadnego wpływu. Gdyby odmówić uwzględnienia ich roszczenia, wynikającego z art. 222 § 1 k.c., oznaczałoby to, że ich prawo zostało pozbawione jakiegokolwiek ochrony, skoro pozwani nie chcą dobrowolnie spełnić ciężącego na nich obowiązku. Nie ma więc podstaw do zastosowania w sprawie art. 5 k.c. Zdaniem w/w Sądu, to pozwani łamią prawo i naruszają zasady współzycia społecznego, odmawiając poszanowania prawa własności i wykonania ciężących na nich obowiązków.

Nie ma znaczenia łatwowierność i lekkomyślność, z jaką pozwani podjęli kosztowne inwestycje na cudzym gruncie, znajdującym się wówczas w systemie tzw. jednolitej własności państwowej. Pozwani podjęli inwestycje wyłącznie na własne ryzyko, zdając sobie sprawę, że uzyskali pozwolenie na posadowienie na gruncie państwowym jedynie obiektów tymczasowych. To, że wykonali oni szersze inwestycje, niż wynikało z udzielonego im pozwolenia, nie może obciążać powodów. Na pozwanych ciąży wynikający z prawa administracyjnego obowiązek rozbiórki wzniesionych przez nich budynków niezależnie od wyniku niniejszej sprawy. Z chwilą utraty statusu posiadaczy zależnych stali się oni posiadaczami nieruchomości w złej wierze, wiedzą bowiem, że nie przysługuje im prawo jej własności ani jakiegokolwiek inne prawo skuteczne wobec jej właścicieli.

Sąd pierwszej instancji uznał, że na uwzględnienie zasługiwało również roszczenie powodów, którego przedmiotem było wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z poszczególnych części nieruchomości zgodnie z ze stanem faktycznym wynikającym z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Podstawę prawną tego żądania stanowiły przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c., ponieważ pozwani korzystają z nieruchomości powodów bez żadnego tytułu prawnego w złej wierze. Wysokość należności z tego tytułu Sąd określił w oparciu o opinię w/w biegłego w odniesieniu do osób władających działką nr (...) za okres od lipca 2008 r. do marca 2009 r. łącznie na kwotę 4.714,63 zł, w odniesieniu do działki nr (...) za ten sam okres na kwotę 17.079,48 zł i w odniesieniu do działki nr (...) – na kwotę 21.546,42 zł. Dalej idące roszczenia z tego tytułu Sąd Okręgowy oddalił jako nieuzasadnione.

Sąd pierwszej instancji uznał za nieuzasadnione w całości również powództwo wzajemne wytoczone przez pozwanych M. S. (1), K. B. (1) i S. B. (1). Sąd ten uznał, że ich roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość jest całkowicie bezpodstawne. Nawet jeśli ich nakłady zwiększyły wartość nieruchomości, wziąć trzeba pod uwagę,

że zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną pozwani mają obowiązek rozebrać pobudowane przez nich budynki, wobec czego ich budowa nie zostanie zalegalizowana, a tym samym nie spowodują one zwiększenia wartości nieruchomości. Okoliczność ta nie ma więc znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że po stronie powodów – pozwanych wzajemnych nie występuje bierna legitymacja procesowa, ponieważ pozwani – powodowie wzajemni domagają się zwrotu nakładów dokonanych w charakterze dzierżawców nieruchomości, wobec czego nie mogą domagać się ich rozliczenia na podstawie przepisów regulujących stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy z tytułu zwrotu nakładów. Podstawę ich żądania powinny stanowić przepisy regulujące stosunek dzierżawy. Powodowie – pozwani wzajemni nie byli jednak stroną umowy dzierżawy zawartej przez pozwanych, a wszystkie nakłady zostały dokonane za zgodą wydzierżawiającego organu państwowego, którego następcą prawnym jest obecnie Gmina M. G., wobec której powinno być skierowane ewentualne roszczenie dotyczące tych nakładów. Z uwagi na to, że nieruchomość nie została jeszcze wydana, takie roszczenie i tak byłoby przedwczesne.

Także ocena ewentualnego bezpodstawnego wzbogacenia się przez właścicieli nieruchomości mogłaby zostać dokonana dopiero po wydaniu im rzeczy przez pozwanych. Dotyczyłoby to jednak zgodnie z art. 226 § 2 k.c. tylko nakładów koniecznych, ale pozwani nie wykazali dokonania takich nakładów na nieruchomość powodów, ponieważ wzniesione na nieruchomości budynki nie stanowią nakładu koniecznego. Także ten przepis nie mógłby stanowić zatem podstawy dokonania rozliczeń między stronami.

W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy pozwanych – powodów wzajemnych o dokonanie wyceny poczynionych przez nich nakładów na nieruchomość. Jako podstawa oddalenia powództwa wzajemnego wskazany został art. 6 k.c. z uwagi na brak podstawy faktycznej i prawnej do jego uwzględnienia.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w odniesieniu do powództwa głównego i na mocy art. 102 k.p.c. w odniesieniu do powództwa wzajemnego.

Powyższy wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwanych – powodów wzajemnych w części uwzględniającej powództwo główne, oddalającej powództwo wzajemne oraz orzekającej o kosztach procesu. Podstawę apelacji stanowiły zarzuty:

1) popełnienia przez Sąd pierwszej instancji istotnych uchybień procesowych, mających wpływ na wynik sprawy, wskutek naruszenia:

a) art. 227, art. 232, art. 278 i art. 279 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych skarżących o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność odszkodowania za bezumowne korzystanie z działek i opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność, czy wybudowane przez nich obiekty są trwale związane z gruntem i czy nadają się do częściowej rozbiórki,

b) art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlaczego pozwani mają wydać powodom nieruchomość w stanie wolnym od zabudowy, pomimo że w decyzji Wojewody (...) z dnia 7 maja 2003 r. orzeczono, że nieruchomość podlega zwrotowi w takim stanie, w jakim znajduje się ona w dniu jej zwrotu,

c) art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w wyniku przyjęcia, że skarżący występowali jako strona postępowania administracyjnego w przedmiocie zwrotu nieruchomości, a ponadto przez dokonanie wybiórczej analizy umowy dzierżawy, prowadzącej do uznania, że wybudowane przez nich obiekty mają do tej pory charakter tymczasowy, pomimo iż takie ustalenie jest sprzeczne z przedłożoną dokumentacją w postaci decyzji z dnia 11 sierpnia 1978 r., decyzji nr 17/89 i pisma Architekta Miasta G. z dnia 5 września 1995 r.,

2) naruszenia prawa materialnego:

a) art. 5 k.c. przez przyjęcie, że nie ma on zastosowania w rozstrzyganej sprawie,

b) art. 14 ust. 4 pkt 4 oraz art. 15 ust. 1, 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz. U. Nr 31 z 2005 r., poz. 266 z późn. zm.) przez zaniechanie rozstrzygnięcia o uprawnieniu do lokali socjalnych dla osób zamieszkujących nieruchomości, objętą żądaniem powodów,

3) niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia, w szczególności, czy powstałe obiekty są trwale związane z gruntem i czy można dokonać ich częściowej rozbiórki, pomimo że wszyscy użytkownicy nie biorą udziału w sprawie.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani – powodowie wzajemni wnieśli o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o dotychczasowych kosztach postępowania.

Powodowie – pozwani wzajemni nie ustosunkowali się do apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji błędnie ocenił zakres istotnych okoliczności faktycznych i prawnych wymagających ustalenia i rozważania w sprawie, a w konsekwencji wadliwie ograniczył zakres postępowania dowodowego, oddalając wnioski dowodowe pozwanych – powodów wzajemnych, dotyczące charakteru obiektów posadowionych przez nich na przedmiotowej nieruchomości, co doprowadziło do co najmniej przedwczesnego oddalenia zgłoszonego przez nich powództwa wzajemnego. Nie można również wykluczyć, że wpłynęło to na wadliwe określenie zakresu obowiązków nałożonych na nich w wyniku uwzględnienia powództwa głównego.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że powodowie – pozwani wzajemni niewątpliwie są aktualnie właścicielami nieruchomości, o jakie chodzi w sprawie, tj. działek gruntu położonych w G. przy ul. (...), obejmującej m. in. działki o numerach (...). Stali się oni właścicielami tych działek jako spadkobiercy (spadkobiercy spadkobierców) poprzedniego właściciela J. B., który utracił własność tej nieruchomości na podstawie decyzji o wywłaszczeniu z dnia 20 kwietnia 1973 r., ponieważ następnie na mocy decyzji z dnia 7 maja 2003 r. doszło do przywrócenia jej własności na rzecz jego następców prawnych, którymi obecnie są powodowie – pozwani wzajemni.

Nie budzi też wątpliwości, że pozwani – powodowie wzajemni aktualnie faktycznie władają w/w działkami. Stan taki istnieje od końca lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku, kiedy pozwani – na podstawie umów dzierżawy zawartych ze Skarbem Państwa, jako ówczesnym właścicielem – stali się posiadaczami tych działek. Jednocześnie uzyskali oni decyzje administracyjne, na podstawie których wzniesli na posiadanych działkach istniejące do chwili obecnej obiekty handlowo – usługowe, w niektórych wypadkach także wraz z funkcją mieszkalną oraz garaże. Obiekty te zgodnie z w/w decyzjami miały mieć charakter tymczasowy, a okres ich istnienia, jako obiektów tymczasowych, niewątpliwie już upłynął i obecnie toczy się przeciwko pozwany – powodom wzajemnym administracyjne postępowanie egzekucyjne w przedmiocie usunięcia powyższych obiektów.

Ustalenia te, wbrew przekonaniu Sądu pierwszej instancji, nie są wystarczające do uwzględnienia w całości roszczenia windykacyjnego, objętego powództwem głównym oraz do oddalenia powództwa wzajemnego. Istotne znaczenie dla obu tych żądań ma rzeczywisty charakter obiektów wzniesionych przez pozwanych – powodów wzajemnych na spornych działkach. Odróżnić trzeba tymczasowy charakter przedmiotowych budynków, mający wynikać z decyzji o pozwoleniu na ich budowę, od faktycznego charakteru tych budynków, wynikającego z rzeczywistego sposobu ich wykonania. Nie można przyjąć, że konkretne budynki mają charakter tymczasowy tylko dlatego, że zgodnie z decyzją administracyjną miały mieć taki charakter. Decydujące jest to, czy ich charakter jest zgodny z treścią decyzji, czyli czy rzeczywiście zostały one wykonane jako tymczasowe. Okoliczności takiej nie można było jednoznacznie ustalić bez przeprowadzenia wnioskowanego przez pozwanych – powodów wzajemnych dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa, której przedmiotem miało być ustalenie rzeczywistego charakteru wzniesionych przez nich obiektów, w szczególności czy są one trwale połączone z gruntem, czy jedynie w sposób tymczasowy.

Zwrócić trzeba uwagę na to, że przedmiotem niniejszego procesu są stosunki cywilnoprawne istniejące między stronami. Wobec tego – niezależnie od wynikających z prawa administracyjnego i prawa budowlanego aspektów wzniesienia obiektów, które mają lub zgodnie z pozwoleniem na budowę powinny mieć charakter jedynie tymczasowy – w rozstrzyganej sprawie uwzględnić należy przede wszystkim zagadnienia o charakterze cywilnoprawnym. Dotyczy to w głównej mierze okoliczności, objętych treścią art. 47 § 2 k.c., zgodnie z którym częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Niezbędne jest ustalenie, czy wzniesione przez pozwanych – powodów wzajemnych obiekty, z uwagi na faktyczny sposób ich wykonania, bez względu na jego zgodność z treścią pozwolenia na budowę, stały się częściami składowymi nieruchomości gruntowej, na której zostały posadowione. Jak już wcześniej wskazano, istotny jest faktyczny stan rzeczy, który nie może zostać ustalony przez sądy orzekające bez pomocy odpowiedniego biegłego, ponieważ ustalenie tych okoliczności wymaga posiadania wiadomości specjalnych. Nie można tego dokonać jedynie w oparciu o stwierdzenie, że obiekty te mają charakter tymczasowy, bo taki charakter miały mieć zgodnie z treścią stosownych decyzji administracyjnych.

Nie ma także decydującego znaczenia okoliczność, że aktualnie toczy się postępowanie administracyjne przeciwko pozwany – powodom wzajemnym o wykonanie obowiązku usunięcia obiektów z uwagi na ich jedynie tymczasowy charakter. Przedmiotem obecnej sprawy nie jest ocena prawidłowości orzeczeń administracyjnych stanowiących podstawę w/w postępowania, niemniej jednak nie może ono przesądzać o cywilnoprawnym charakterze powyższych obiektów, który wynika z art. 47 § 2 k.c. Zauważyć jedynie można, że wiąże się z tym również przepis art. 47 § 1 k.c., po myśli którego część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Uwzględnić trzeba także treść art. 191 k.c., zgodnie z którym własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

W świetle tych przepisów gdyby bowiem na podstawie opinii biegłego okazało się, że obiekty wzniesione przez pozwanych – powodów wzajemnych na cudzym gruncie zostały z nim trwale połączone w stopniu nadającym im charakter części składowych nieruchomości, to obiekty te, jako części składowe, nie miałyby charakteru odrębnej rzeczy ruchomej (obiektu tymczasowego), lecz stałyby się własnością właściciela gruntu (początkowo Skarbu Państwa, a obecnie powodów). Poddaje to w wątpliwość nie tylko możliwość wykonania przez pozwanych – powodów wzajemnych obowiązku egzekwowanego wobec nich na drodze administracyjnej, ale przede wszystkim możliwość wykonania przez nich obowiązku nałożonego w zaskarżonym wyroku, który ma polegać na wydaniu poszczególnych działek w stanie wolnym od zabudowy. O ile – z uwagi na trwałe połączenie tych obiektów z gruntem – stały się one jego częścią składową, oznaczałoby to, że w istocie pozwani mają usunąć obiekty, które nie stanowią ich własności, lecz są własnością powodów – pozwanych wzajemnych jako części składowe gruntu. Już tylko z tej przyczyny nie może obecnie zostać zaakceptowane uwzględnienie w całości roszczenia windykacyjnego, ponieważ w oparciu o zgromadzony dotychczas materiał dowodowy nie można ocenić, czy takie orzeczenie nadawałoby się do wykonania.

W takim wypadku – wbrew Sądowi pierwszej instancji – kwestia konieczności dokonania stosownego rozliczenia między stronami wcale nie wydaje się tak oczywista, jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Skoro bowiem sporne obiekty stały się ewentualnie częściami składowymi gruntu stanowiącego własność powodów – pozwanych wzajemnych, to pojawia się co najmniej kwestia ich bezpodstawnego wzbogacenia kosztem pozwanych – powodów wzajemnych. W takim wypadku z jednej strony pozwani – powodowie wzajemni nie mogliby zostać zobowiązani do zabrania dokonanych nakładów, a z drugiej strony mogłyby one zwiększyć wartość wydanej powodom – pozwany wzajemnym nieruchomości.

Rozważyć także należałoby, czy podstawy ewentualnego rozliczenia między stronami nie powinny stanowić inne przepisy niż przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zauważyć bowiem należy, że pozwani – powodowie wzajemni wnieśli przedmiotowe obiekty – abstrahując obecnie od ich zgodności z treścią pozwolenia na budowę – za zgodą ówczesnego właściciela nieruchomości. Wymaga to odmiennego spojrzenia na kwestię ich złej wiary, niż uczynił to Sąd pierwszej instancji.

Co prawda pozwani – powodowie niewątpliwie wznosili obiekty, będąc jedynie posiadaczami zależnymi nieruchomości (jej dzierżawcami), a ponadto nie można wykluczyć – co wynikać będzie z opinii biegłego – że wykroczyli oni poza zakres udzielonej im przez właściciela zgody na wykonanie obiektów tymczasowych, wnosząc w rzeczywistości obiekty trwale związane z gruntem. W tym zakresie uwzględnić jednak trzeba powszechnie znane realia okresu, w którym pozwani uzyskali pozwolenia na budowę przedmiotowych obiektów, polegające na tym, że nierzadko istniała znaczna rozbieżność między treścią aktów prawnych a faktycznym stanem rzeczy. W szczególności nie można wykluczyć, że pomimo przyznania pozwany – powodom wzajemnym uprawnienia do wzniesienia jedynie obiektów tymczasowych, faktycznie akceptowano wykonanie przez nich obiektów o charakterze trwałym. Wskazywać na to może nie tylko wieloletnie tolerowanie przez odpowiednie władze państwowe faktycznie wzniesionych przez pozwanych – powodów wzajemnych obiektów, ale również podejmowanie przez organy państwowe działań, z których wynikała możliwość przyznania im uprawnień rzeczowych do posiadanego gruntu i przekształcenia wzniesionych budynków na obiekty trwałe. Znajdowało to wyraz w geodezyjnym wydzieleniu działek gruntu sąsiadujących z poszczególnymi zabudowaniami, jak i w treści powoływanych przez pozwanych – powodów wzajemnych dokumentów, z których wynikało, że z uwagi na charakter budynków istnieje możliwość uznania ich za obiekty trwałe. Nie doszło do tego m. in. lub nawet przede wszystkim dlatego, że spadkobiercy wywłaszczonych właścicieli wystąpili o zwrot nieruchomości, czemu Gmina M. G., jako następcą prawnym Skarbu Państwa przez wiele lat zdecydowanie oponowała. Nie można zatem wykluczyć, że gdyby nie doszło do zwrotu nieruchomości na rzecz powodów – pozwanych wzajemnych, ocena charakteru spornych obiektów byłaby całkowicie odmienna, a obecna sytuacja prawna pozwanych – powodów wzajemnych także byłaby dla nich korzystna.

Zbyt daleko idące wydają się zatem stanowcze wnioski Sądu pierwszej instancji, że pozwani – powodowie wzajemni działali nader lekkomyślnie i łatwowiernie, wnosząc obiekty na cudzej nieruchomości. Umknęło uwadze w/ w Sądu, że pozwani podejmowali przecież działania w porozumieniu i za zgodą organów państwowych, jako ówczesnego właściciela gruntu. Jednostronne i krzywdzące dla powodów – pozwanych wzajemnych jest stawianie im zarzutu, że bezpodstawnie działali w zaufaniu do ówczesnych organów państwowych i przerzucanie na nich konsekwencji zmiany ustroju społeczno – gospodarczego. Oznaczałoby to, że w istocie tylko oni są obecnie obciążeni skutkami niezupełnie prawidłowych czynności ówczesnych organów państwowych, począwszy od przeznaczenia wywłaszczonej nieruchomości na cel niezgodny z treścią decyzji o wywłaszczeniu poprzez wydanie pozwany – powodom wzajemnym formalnie pozwolenia jedynie na wzniesienie obiektów tymczasowych i akceptowanie lub tolerowanie faktycznego posadowienia obiektów o trwałym charakterze, a skończywszy na deklarowaniu lub wręcz zapewnianiu pozwanych – powodów wzajemnych, że w przyszłości możliwe będzie nabycie przez nich uprawnień rzeczowych do gruntu w miejsce prawa dzierżawy. Uznanie tego wyłącznie za przejaw lekkomyślności ze strony pozwanych – powodów wzajemnych kłóci się z poczuciem uczciwości i sprawiedliwości oraz legalizmu działania organów publicznych, wobec których można działać w zaufaniu znacznie większym niż w wypadku innych podmiotów.

W tym zakresie pozwani – powodowie wzajemni trafnie podnieśli ponadto w apelacji, że Sąd pierwszej instancji nie wziął pod uwagę, iż zgodnie z decyzją Wojewody (...) z dnia 7 maja 2003 r. przedmiotowa nieruchomość podlegała zwrotowi na rzecz powodów – pozwanych wzajemnych w takim stanie, w jakim znajdowała się w chwili zwrotu. Wobec tego z jednej strony nie było w niej mowy o usunięciu z nieruchomości obiektów wzniesionych uprzednio przez pozwanych – powodów wzajemnych na podstawie pozwolenia na budowę (abstrahując od tego, czy zostały one wzniesione zgodnie z treścią pozwolenia). W związku z tym powodowie – pozwani wzajemni obiektywnie uzyskali prawo własności zabudowanej spornymi obiektami w miejsce nieruchomości niezabudowanej (gruntu) wywłaszczonego kosztem ich poprzednika prawnego. Wymagało to rozważenia, czy ewentualnie nie stali się oni bezpodstawnie wzbogaceni.

Wiąże się z tym z drugiej strony kolejne pytanie, czyim kosztem stali się oni bezpodstawnie wzbogaceni: Skarbu Państwa lub Gminy M. G. jako jego następcy prawnego, czy może jednak kosztem pozwanych – powodów wzajemnych, którzy za zgodą ówczesnego właściciela, ale niewątpliwie we własnym zakresie i na własny koszt wzniesli sporne obiekty. Podkreślić trzeba, że powodowie – pozwani wzajemni, otrzymując zwrot nieruchomości w rzeczywistości

istniejącym stanie, nie zostali zobowiązani do rozliczenia się z Gminą M. G. z tytułu ewentualnego wzrostu wartości nieruchomości w okresie, w którym była ona wywłaszczona.

Prowadzi to do konieczności ponownego rozważenia trafności stanowiska Sądu pierwszej instancji o braku biernej legitymacji procesowej po stronie powodów – pozwanych wzajemnych w odniesieniu do obowiązku zwrotu nakładów. Skoro bowiem zwrócono im nieruchomość w stanie aktualnym, tj. wraz z nakładami dokonanymi przez pozwanych – powodów wzajemnych, to nie można jednocześnie twierdzić, że powinni oni zwrócić się ze swoimi ewentualnymi roszczeniami z tego tytułu przeciwko poprzedniemu właścicielowi. Sytuacja taka mogłaby być uzasadniona, gdyby powodowie – pozwani wzajemni uzyskali nieruchomość wraz z obiektami wzniesionymi przez pozwanych – powodów, nie uiszczając ich równowartości ani na ich rzecz, ani na rzecz poprzedniego właściciela, który jednocześnie miałby obowiązek zapłacenia ich równowartości na rzecz pozwanych – powodów wzajemnych. Dotyczy to oczywiście jedynie sytuacji, w której po dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego okazałoby się, że przedmiotowe objekty – z uwagi na ich trwałe połączenie z gruntem w sposób określony w art. 47 § 2 k.c. – stały się częściami składowymi gruntu, a tym samym wchodzą w zakres prawa własności właściciela gruntu.

Zarówno kwestia charakteru spornych obiektów, jak i dobrej wiary pozwanych – powodów wzajemnych, nie jest więc tak jednoznacznie niekorzystna dla nich, jak przyjął Sąd pierwszej instancji. Wymaga to nie tylko oceny charakteru tych obiektów, ale także ewentualnego ustalenia ich aktualnej wartości w razie uznania, że żądanie pozwanych – powodów wzajemnych co do zasady jest usprawiedliwione.

Nie można odmówić racji skarżącym również w tym zakresie, w jakim zarzucają oni brak wyjaśnienia, czy z uwagi na faktyczne usytuowanie i wykonanie budynków, które są według ich twierdzeń nierozzerwalnie połączone w konstrukcyjną całość, a zwłaszcza mają wspólne fundamenty, możliwe jest nakazanie im częściowej rozbiórki – pomijając nawet przedstawione wcześniej uwagi na temat charakteru tych budynków jako części składowych nieruchomości powodów – pozwanych wzajemnych – w sytuacji, w której w sprawie nie występują wszystkie osoby, które władają tymi obiektami, ponieważ powodowie nie objęli niniejszym procesem spadkobierców zmarłego E. R. (1).

Oznacza to, że uzasadnione w sprawie są zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia przepisów art. 227, art. 232, art. 278 i art. 279 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych skarżących o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa, a także naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie, czy ich żądanie nie jest uzasadnione w sytuacji, w której powodowie – pozwani wzajemni uzyskali zwrot nieruchomości w takim stanie, w jakim faktycznie znajdowała się ona w chwili jej zwrotu, a zatem wraz z obiektami wzniesionymi przez skarżących. Jak zaś wyżej wskazano, nie ulega wątpliwości, że ani skarżący nie otrzymali zapłaty za te objekty (nakłady na ich wzniesienie) od poprzedniego właściciela, ani powodowie – pozwani wzajemni nie uścili jeszcze nikomu jakiegokolwiek zapłaty z tego tytułu.

Nie ma natomiast istotnego znaczenia zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. przez błędne ustalenie, że pozwani – powodowie wzajemni występowali jako strona postępowania administracyjnego, dotyczącego zwrotu przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność ta nie ma bowiem wpływu na ocenę zgłoszonego przez nich roszczenia, które jest uzależnione przede wszystkim od tego, czy sporne objekty stały się częściami składowymi nieruchomości gruntowej oraz czy pozwani – powodowie wzajemni są uprawnieni do żądania zapłaty ich równowartości na podstawie przepisów o rozliczeniach między właścicielem a posiadaczem lub na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W odniesieniu do pierwszej z tych podstaw rozważyć należy kwestię możliwości zastosowania art. 230 k.c., skoro pozwani – powodowie wzajemni dokonywali nakładów na nieruchomość jako posiadacze zależni (dzierżawcy), ale nie otrzymali od poprzedniego właściciela, będącego wydzierżawiającym, żadnego ekwiwalentu za te objekty przy jednoczesnym nieodpłatnym przekazaniu nieruchomości wraz z tymi obiektami powodom – pozwanym wzajemnym przez poprzedniego właściciela, za którego zgodą pozwani – powodowie wzajemni wznosili te objekty. Należy w związku z tym ocenić, czy na powodów – pozwanych wzajemnych, zwłaszcza na mocy decyzji administracyjnej z

dnia 7 maja 2003 r., nie nastąpiło przejście zobowiązania poprzedniego właściciela, jako wydzierżawiającego, wobec pozwanych – powodów wzajemnych. W razie braku tej podstawy pozostawać będzie ocena roszczenia pozwanych – powodów wzajemnych w oparciu o przepisy art. 405 i nast. k.c.

W świetle powyższych rozważań bezprzedmiotowe jest obecnie rozważanie zasadności pozostałych zarzutów apelacyjnych, dotyczących naruszenia art. 5 k.c. oraz art. 14 ust. 4 pkt 4 oraz art. 15 ust. 1, 2 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Niezbędne jest bowiem w pierwszej kolejności dokonanie prawidłowych ustaleń faktycznych i ich oceny zgodnie z przedstawionymi przez Sąd Apelacyjny wskazówkami i uwagami, ponieważ dopiero wtedy okaże się, czy te przepisy w ogóle mogą mieć jakieś znaczenie w rozstrzyganej sprawie.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co skutkowało uchynieniem wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazaniem sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.