

Sygn. akt X Ga 196/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leszek Guza

Sędziowie: SSO Barbara Przybyła, SSO Iwona Wańczura (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2015 r.

na rozprawie sprawy

z powództwa: (...) **Państwowe Spółki Akcyjnej w W.**

przeciwko: (...) **Serwis Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sąd Rejonowy w Gliwicach z dnia 11 lutego 2015 r,

sygn. akt VII GC 1140/11

1) oddała apelację;

2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1 200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Przybyła SSO Leszek Guza SSO Iwona Wańczura

Sygn. akt. X Ga 196/15

UZASADNIENIE

(...) Państwowe Spółka Akcyjna w W. wniosła o nakazanie pozwanej (...) Serwis Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T. opróżnienia i opuszczenia nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), obejmującej działkę ewidencyjną o numerze (...), wraz ze wszystkimi rzeczami należącymi do pozwanej i nakazanie wydania nieruchomości powódce. Domagała się także kosztów procesu. Twierdziła, że jest użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości oraz właścicielem znajdujących się na niej budynków i urządzeń, co zostało ujawnione w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach (...) oraz (...). Pozwana użytkuje nieruchomość bez tytułu prawnego i nie wykazała okoliczności ponoszenia nakładów na nieruchomość jak i ich ewentualnej wysokości. Nie można przypisywać pozwanej dobrej wiary w zakresie korzystania z nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzuciła, że na mocy § 2 umowy sprzedaży nabyła od (...) Sp. z o.o. prawo do nakładów poniesionych na przedmiotowej nieruchomości, w postaci budynku magazynowego o powierzchni 535m² o numerze inw. (...) oraz rampy ładunkowej

o numerze inw. (...). Wskazała, iż poczyniła nakłady w kwocie 187 285,28 zł tytułem robót związanych z utrzymaniem budynku, pomniejszony o równowartość ceny nabycia nakładów w kwocie 95.000,00 zł. Nie odnosiła bieżących korzyści z nieruchomości. Z uwagi na zły stan obiektu, wynajmowanie użytkowanego terenu podmiotom trzecim nie pokrywało w rzeczywistości kosztów utrzymania nieruchomości. Pozwana pozostawała w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, iż uzyskała tytuł prawny do obiektów położonych w obrębie nieruchomości od podmiotu, któremu przekazane zostały na mocy decyzji Ministra Komunikacji z 7 lipca 1979 r. Była zatem posiadaczem w dobrej wierze.

Pismem z 18 lipca 2013 r. pozwana podnosiła, że przysługuje jej w stosunku do powódki prawo zatrzymania do czasu zwrotu poczynionych na nieruchomość nakładów.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd I instancji uwzględnił powództwo, dokonując na podstawie dowodów wskazanych w uzasadnieniu orzeczenia następujących ustaleń:

Grunty, budynki i urządzenia trwale związane z gruntem położone w T. przy ul. (...) stanowiły własność Skarbu Państwa i oddane zostały

w zarząd Przedsiębiorstwu Państwowemu (...). Decyzją Ministra Komunikacji z 7 lipca 1979 r. nakazano (...) przekazanie Przedsiębiorstwu Państwowemu (...) wyposażenia technicznego kontenerowego systemu transportowego oraz niektórych urządzeń i obiektów w tym budynków składowo-magazynowych. Zarządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 19 grudnia 1990 r. nastąpiła likwidacja PP PSK, celem wniesienia przedsiębiorstwa do spółki (...) Sp. z o.o.

Przed rokiem 2002 pozwaną łączyła ze spółką (...) Sp. z o.o. w W. umowa dzierżawy przedmiotowego budynku i rampy rozładunkowej. Jako dzierżawcę obciążały ją zatem koszty bieżącego utrzymania tych obiektów oraz obowiązki związane z ich remontem (art. 697 k.c.)

W dniu 26 listopada 2002 r. na podstawie umowy sprzedaży (...) Sp. z o.o.

w W. przeniósł na pozwaną prawo do nakładów poniesionych na budynek magazynowy o pow. 535 m² i rampy ładunkowej, położonych w T. przy ul. (...) za cenę 95.000,00 zł. W §1 tej umowy wskazano, iż grunt, na którym posadowiony jest budynek i rampa należą do Skarbu Państwa (w użytkowaniu wieczystym z mocy prawa (...)). Powyższa umowa nie określa rodzaju i zakresu zbytych nakładów. Deklaratoryjnymi decyzjami z 2 września 2004 r. i 28 września 2005 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Państwowe Przedsiębiorstwo (...) w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu w tym działek nr (...)31 położonych w T. oraz prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych działkach.

Po nabyciu praw do nakładów pozwana podejmowała działania zmierzające do bieżącego utrzymania budynku. W 2006 r. wykonano adaptację części powierzchni na cele handlowe (pomieszczenia sklepu) – wykonanie posadzki cementowej oraz okładzin ścian i sufitu podwieszzonego z płyt gipsowo-kartonowych. Łączna wartość powyższych nakładów użytecznych wyniosła 23 883,00 zł.

W związku ze złym stanem technicznym budynku i uszkodzeniami spowodowanymi wichurą, dnia 5 października 2009 r. Powiatowy Inspektoratu Nadzoru Budowlanego

w T. nakazał pozwanej złożenie ekspertyzy rzeczoznawcy budowlanego, określającej zakres robót budowlanych niezbędnych do wykonania i doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z prawem. Pozwana wykonując powyższy nakaz, zobowiązała się do usunięcia uszkodzeń i przeprowadzenia remontu dachu na całej powierzchni. W latach 2009-2010 pozwana poniosła nakłady konieczne, przeprowadzając wymianę pokrycia dachowego z zainstalowaniem nowych obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych oraz instalacji odgromowej. Łączny koszt remontu dachu wyniósł 70 750,00 zł. Nakłady te spowodowały wzrost wartości całej nieruchomości o 23,35 %, tj. o 77.295,00 zł .

Wskazane przez pozwaną nakłady konieczne związane z utrzymaniem budynków

w należyтым stanie technicznym, utrzymaniem i konserwacją obiektu, tj. konserwacją instalacji wodno-kanalizacyjnej, konserwacją instalacji elektrycznej i odgromowej, bieżące naprawy, remonty, konserwacje całego obiektu, prace porządkowe wokół obiektu, odśnieżanie dachu, transport – o wskazanej przez pozwaną łącznej wartości 245 952,00 zł – nie występują na dzień dzisiejszy na przedmiotowej nieruchomości. Nie można stwierdzić definitywnie, że zostały one wykonane w zakresie, na jaki powołuje się pozwana. Nie ma możliwości weryfikacji ich faktycznego wykonania, jak też ewentualnej weryfikacji poniesionych kosztów. Wskazany przez pozwaną koszt ok. 65 zł/m² ponad dwukrotnie przewyższa opublikowane przez GUS wskaźniki kosztów remontów i konserwacji dla lokali mieszkalnych (ok. 28 zł/m²). Świadek A. G., będący pracownikiem pozwanej w latach 2010-2012 kategorycznie stwierdził, iż bieżące prace wykonane były systemem gospodarczym, przez które świadek rozumie konserwacje instalacji, smołowanie dachu, prace wymagane przepisami prawa. Nie były one kosztorysowane, stąd trudno powiedzieć, jaka jest ich wartość.

Od 2002 r. do 2011 r. pozwana płaciła na rzecz gminy podatek od przedmiotowej nieruchomości. Łączna wysokość zobowiązania podatkowego z powyższego tytułu wyniosła 116.370,00 zł.

W dniu 22 marca 2004 r. pozwana złożyła powódce ofertę zakupu działki nr (...) i budynku, która nie została przyjęta. Od 19 lutego 2009 r. do 18 marca 2011 r. pomiędzy stronami prowadzone były działania, zmierzające do zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości. Pozwana odmówiła zawarcia umowy z uwagi na zbyt wysoki czynsz.

Pozwana korzystała z przedmiotowej nieruchomości, wydierżawiając w latach 2003-2009 budynek magazynowy firmie (...) E. W.. Pozwana uzyskała z tego tytułu korzyść z rzeczy w łącznej wysokości 212.873,66 zł.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr (...) z 27 czerwca 2012 r. przedmiotowa działka gruntu zlokalizowana jest na terenie oznaczonym symbolem planu: 4 (...) tereny kolejowe. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 480 000,00 zł.

W okresie dokonywania nakładów posiadanie pozwanej miało charakter posiadania w złej wierze.

Porównanie kwoty uzyskanej z czynszu, tj. 212 873,66 zł z kwotą wydatkowaną przez pozwaną na remont dachu w latach 2009-2010, tj. 70 750,00 zł (nakłady konieczne), na adaptację części powierzchni na sklep, tj. 23 883,00 zł (nakłady użyteczne) oraz podatki od nieruchomości w latach 2003-2009, tj. 71513,00 zł prowadzi do wniosku, iż koszt wszelkich nakładów znajduje pokrycie w korzyściach, które pozwana uzyskała z rzeczy.

Na tej podstawie Sąd I instancji zważył, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Uregulowane w art. 222 k.c. roszczenie windykacyjne wynika z prawa własności i stanowi korelat uprawnień właściciela przewidzianych w art. 140 k.c.

Niewątpliwie powódce jako użytkownikowi wieczystemu opisanej wyżej nieruchomości oraz właścicielowi znajdujących się na niej budynków i urządzeń, przysługuje roszczenie o wydanie rzeczy - nieruchomości skierowane przeciwko pozwanej, które włada faktycznie rzeczą, nie będąc do tego uprawnioną. Powódka, której prawo jest wpisane w księgach wieczystych Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach (...) oraz (...), korzysta z domniemania zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 u.k.w.h.). Pozwana nie zgłosiła zarzutu, że przysługuje jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą wynikające ze stosunku prawnorzeczowego, obligacyjnego. W piśmie z 18 sierpnia 2013 r. pozwana uznała powództwo. Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba, że uznanie jest sprzeczne

z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa (art. 213 § 2 k.p.c.), które to okoliczności w niniejszej sprawie nie zaistniały.

Pozwana zgłosiła natomiast zarzut zatrzymania do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia jej roszczeń o zwrot nakładów (art. 461 § 1 k.c.). Zarzut ten, mający charakter zarzutu odraczającego, może być skutecznie zgłoszony, jeśli wytoczone zostało powództwo

o wydanie rzeczy. Prawo zatrzymania ma charakter akcesoryjny, a co za tym idzie istnieje tak długo, jak długo uprawniony znajduje się w posiadaniu rzeczy, będąc jednocześnie zobowiązany do jej wydania. Pozwana wytoczyła powództwo o przeniesienie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości, i dopiero po jego prawomocnym oddaleniu zaistniała potrzeba zgłoszenia zarzutu zatrzymania. Ponadto prawo zatrzymania nie powstaje z mocy prawa, tylko w drodze jednostronnego oświadczenia woli, mającego charakter kształtujący. Co za tym idzie podniesienie zarzutu w piśmie z 18.07.2013 nie pozostawało w sprzeczności z art. 479¹² § 2 k.p.c., ponieważ wcześniej nie zostało złożone oświadczenie w przedmiocie zatrzymania. Uprawnienie to zostało zrealizowane dopiero w chwili zgłoszenia zarzutu zatrzymania, w wykonaniu zobowiązania do przedstawienia aktualnego stanowiska procesowego.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia roszczenia pozwanej należało przychylić się do poglądu, zgodnie z którym chwila wydania rzeczy właścicielowi stanowi moment, kiedy stają się wymagalne roszczenia posiadacza z tytułu wszelkich nakładów. Przyjęcie zatem stanowiska powódki prowadziło do sytuacji, w której przedawnieniu ulegałyby roszczenie jeszcze niewymagalne. Roszczenie nie uległo zatem przedawnieniu, stosownie do art. 229 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 226 § 1 i 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Natomiast samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Stanowisko pozwanej, że w okresie władania rzeczą przysługiwał jej przymiot dobrej wiary jest niezasadne, bowiem dobra wiara istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. Tak więc pozwana najpierw, dzierżawiąc przed 2002 rokiem przedmiotowy budynek i rampę rozładunkową, później uzyskując na mocy § 1 umowy sprzedaży nakładów z dnia 26 listopada 2002 r. wiedzę, iż grunt, na którym posadowiony jest budynek i rampa należy do Skarbu Państwa (w użytkowaniu wieczystym z mocy prawa (...)), a następnie składając powódce w dniu 22 marca 2004 r. ofertę zakupu działki nr (...) i budynku, nie miała usprawiedliwionych w tych okolicznościach podstaw, aby być przeświadczoną, że jej posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym, a tylko wówczas można byłoby przypisać jej dobrą wiarę. Nadto użytkownikiem wieczystym gruntu stała się powódka na mocy art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami (potwierdzonym decyzjami Wojewody (...) z 2004 r. i 2005 r.).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala zatem na obalenie domniemania z art. 7 k.c. Do przyjęcia dobrej wiary nie wystarczy bowiem samo twierdzenie pozwanej, że była przekonana o swoim prawie, to przekonanie musi być jeszcze poparte okolicznościami sprawy. W tym stanie rzeczy trudno podzielić przekonanie pozwanej o jej dobrej wierze, skoro nie jest ono poparte żadnymi okolicznościami, które mogłyby takie przekonanie

u pozwanej wywoływać. Konkludując, pozwana - posiadacz w złej wierze - mogła żądać zwrotu nakładów koniecznych tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie ich kosztem. Mają tu odpowiednie zastosowanie zasady przewidziane w art. 405 i n. k.c. Tej przesłanki nie można uznać za spełnioną, skoro to pozwana, a nie powódka, pozostawała posiadaczem nieruchomości, za którą uiszczała bieżące opłaty. Powódka była pozbawiona możliwości korzystania ze swojego majątku, władania nim i czerpania z niego korzyści. Bezpodstawnego wzbogacenia powódki nie sposób również upatrywać w uiszczeniu przez pozwaną podatku od nieruchomości. Powyższe nie przesądza bowiem o obowiązku powódki do jego uiszczenia w spornym okresie. Przedmiotowa działka gruntu zlokalizowana jest na terenach kolejowych, a zatem możliwym było zwolnienie od podatku od nieruchomości, przy zaistnieniu warunków określonych w art. 7 ust. 1 pkt 1 lit. a-c u.p.o.l. W toku procesu pozwana nie udowodniła także, aby poczynione przez nią

nakłady przedstawiały w chwili wydania realną wartość ekonomiczną, która by nie była równoważona przez uzyskane korzyści. Pozwana nie wykazała tym samym, że poczynione przez nią nakłady mogłyby w jakikolwiek sposób wzbogacić powódkę w sytuacji, kiedy znalazły one pokrycie w osiągniętych korzyściach.

Powyższa konstatacja nie ma jednak przesądzającego znaczenia, albowiem nawet gdyby przyjąć, że pozwana była posiadaczem w dobrej wierze, to nie można uznać, aby wykazała, że wartość poniesionych przez nią nakładów na zajmowaną bez tytułu prawnego nieruchomość była większa od wartości korzyści (art. 226 § 1 k.c.), które uzyskała korzystając z niej. Materiał dowodowy daje natomiast podstawy do przyjęcia, że nakłady poniesione przez pozwaną miały pokrycie w dochodach uzyskanych przez nią z tytułu czynszu w łącznej kwocie 212.873,66 zł. Reasumując, zgłoszony przez pozwaną zarzut zatrzymania był bezzasadny. To zaś skutkowało obowiązkiem wydania rzeczy, o czym na mocy art. 140 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 213 § 2 k.p.c., orzeczono w punkcie 1-szym sentencji.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art.226 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i zastosowanie art.226 § 2 k.c. wobec uznania, że pozwana była posiadaczem w złej wierze, podczas gdy okoliczności, które w przekonaniu Sądu usprawiedliwiać miały przyjęcie złej wiary pozwanej nie pozwalają na dokonanie tego rodzaju ustalenia i uniemożliwiają dokonanie obalenia domniemania posiadania nieruchomości w dobrej wierze,

- art.7 k.c. w zw. z art.226 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie w drodze uznania, że okoliczności związane z posiadaniem nieruchomości przez pozwaną pozwalają na obalenie domniemania, że posiadanie to następowało w dobrej wierze w okresie, w którym pozwana czyniła nakłady na nieruchomość,

- art. 461 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie, które skutkowało pominięciem przy dokonywaniu oceny zarzutu zatrzymania tych roszczeń pozwanej, które związane były z nabyciem przez nią praw do nakładów na podstawie umowy z 26 listopada 2002 r, a które to uchybienie skutkowało nierozpoznanie istoty sprawy wobec niezbadania w całości podstaw materialnoprawnych zarzutu zatrzymania,

- art.226 § 2 k.c. i art.405 k.c. w zw. z art.461 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, które skutkowało przyjęciem, że pozwanej nie przysługuje roszczenie związane z regulowaniem podatku od nieruchomości, gdyż powódka nie wykazała, że zaistniały warunki uprawniające ją do uzyskania zwolnienia od podatku od nieruchomości,

oraz naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

- art.328 § 2 k.p.c. w następstwie nieodniesienia się w pisemnych motywach wyroku do zarzutu zatrzymania pozwanej w zakresie, w jakim był on związany z prawem do nakładów, które pozwana nabyła na podstawie umowy z 26 listopada 2002 r. i ograniczenie się przez Sąd I instancji do uwzględnienia tej okoliczności wyłącznie w kontekście badania dobrej lub złej wiary posiadacza (pозwanej) w okresie czynienia nakładów na nieruchomości,

- art.233 §1 k.p.c. wobec przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów

- i przeprowadzenie jej z pominięciem czynnika logicznego wobec przyjęcia, że dokonując nakładów na nieruchomość pozwana była posiadaczem w złej wierze, podczas gdy treść zgromadzonego materiału dowodowego pozwala na przyjęcie, że pozwana pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu, że skutecznie nabyła prawa do budynków położonych w obrębie spornej nieruchomości,

- dokonanie dowolnego ustalenia, które nie znajduje odzwierciedlenia w treści zgromadzonego materiału dowodowego jakoby powódka nie wzbogaciła się kosztem pozwanej w związku z regulowaniem przez pozwaną podatku

od nieruchomości albowiem powódce przysługiwałoby ustawowe zwolnienie od tego podatku, podczas gdy Sąd I instancji nie zbadał, czy zostały spełnione przesłanki pozwalające na zastosowanie zwolnienia, o którym mowa w art.7 ustawy z 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,

- art.278 § 1 k.p.c. w zw. z art.286 k.p.c. wobec oddalenia wniosku dowodowego pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z uwagi na rzekomą bezprzedmiotowość:

- co stanowiło wyraz merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy jeszcze na etapie prowadzenia postępowania dowodowego,

- która związana miała być w ocenie Sądu ze stwierdzeniem biegłego, że transakcje porównawcze odnosiły się do nieruchomości, które były w jego ocenie „dostatecznie podobne”, podczas, gdy Sąd był zobowiązany do samodzielnego zweryfikowania wniosków formułowanych przez biegłego.

Apelująca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, wskazując na niezasadność zarzutów apelacyjnych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja pozwanej nie mogła odnieść skutku, gdyż wyrok Sądu I instancji jest słuszny, odpowiada prawu jako oparty na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym i właściwie wyciągniętych na tej podstawie wnioskach.

Sąd Okręgowy szeroko przytoczył uzasadnienie Sądu I instancji, gdyż tak poczynione ustalenia przyjmuje za własne i podziela w pełni zarówno dokonaną ocenę dowodów, jak i wykładnię prawa materialnego. Przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku motywy tej oceny nie wykazują sprzeczności ustaleń faktycznych Sądu z treścią zebranego

w sprawie materiału dowodowego, zaoferowanego przez strony, który został oceniony bez przekroczenia przysługującego Sądowi I instancji uprawnienia do swobodnej oceny dowodów, zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Skarżący powinien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności

i mocy dowodowej lub niesłuszne im taką moc przyznając (zob. postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753, wyrok SN z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925). Innymi słowy, zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla strony skarżącej ustaleń faktycznych, opartych na własnej, korzystnej dla tej strony, ocenie materiału dowodowego, tak jak czyni to pozwana w uzasadnieniu swojej apelacji.

Rozważania Sądu I instancji obszernie i wyczerpująco przedstawione zostały w uzasadnieniu, w sposób spójny i logiczny, przez co spełniają wymagania określone w art. 328 § 2 k.p.c, zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. O naruszeniu tego przepisu świadczy dopiero wykazanie, że uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia pozbawione jest konkretnych elementów, o których mowa w art. 328 § 2 k.p.c. Zarzut naruszenia tego przepisu może być skutecznie podniesiony tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostanie zredagowane w sposób uniemożliwiający stwierdzenie, jakie ustalenia co do faktów i ocena prawna zadecydowały

o wyniku postępowania w sprawie, przez co niemożliwa będzie też ocena trafności orzeczenia.

Niesłuszny też okazał się zarzut naruszenia art.278 § 1 k.p.c. i art.278 k.p.c.

w zakresie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego, która stanowiła podstawę ustaleń Sądu. Biegły udzielił wystarczających, rzetelnych informacji, wyczerpujących zlecenie, jakie zostało mu postawione przez Sąd, a ten z kolei nie był zobowiązany zwracać się do tego lub innego biegłego o wyjaśnienie dalszych kwestii – na wniosek strony, nieusatysfakcjonowanej wydaną opinią. Oddalenie takiego wniosku stanowi uprawnienie Sądu w razie uznania, że opinia – przy uwzględnieniu innych dowodów - pozwala na rozstrzygnięcie sprawy. Takie działanie Sądu świadczy o koncepcji i koncentracji w gromadzeniu materiału dowodowego, nie: ferowaniu orzeczenia na etapie prowadzenie postępowania dowodowego. Polegając na specjalistycznej wiedzy biegłego, Sąd I instancji był także uprawniony przyjmując jego opinię o „dostatecznym podobieństwie” nieruchomości.

Przechodząc do kolejnego zarzutu apelacji, zważyć należało, że zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń

o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Prawo zatrzymania jako tzw. prawo retencji jest środkiem zabezpieczenia roszczeń służących dłużnikowi wobec wierzyciela do czasu, gdy ten nie zabezpieczy roszczenia, które przysługuje dłużnikowi względem wierzyciela. Przepis ten precyzuje źródło pochodzenia wierzytelności, jako roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz naprawienie szkody.

W odniesieniu do rozliczenia z tytułu poczynionych nakładów obliuguje pozwanego do wykazania, że takie uprawnienie, przewidziane art. 226 § 1 k.c., mu przysługuje. Przepis ten traktuje o roszczeniu posiadacza względem właściciela o zwrot nakładów dokonanych na rzecz, które nazywane są wyrównawczymi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r, IV CSK 93/10).

Obowiązkiem pozwanej w oparciu o przepis art.6 k.c, któremu nie sprostał, było wykazanie zasadności roszczenia o zwrot nakładów, które usprawiedliwiałyby prawo zatrzymania nieruchomości. Należy podzielić pogląd Sądu I instancji, że umowa

z 26 listopada 2002 r. zawarta między pozwaną a (...) Spółką z o.o. nie określała rodzaju i zakresu zbytych nakładów. Na tej umowie głównie pozwana opiera stanowisko

o posiadaniu nieruchomości w dobrej wierze. Tymczasem na podstawie powołanej umowy pozwana nabyła jedynie prawo do nakładów w oznaczonej wartości, co nie jest równoznaczne z nabyciem uprawnienia do posiadania budynku, a tym bardziej prawa użytkowania gruntu. O wiedzy pozwanej w tej materii świadczą przywołane przez Sąd

I instancji fakty: świadomość pozwanej o prawie użytkowania wieczystego przysługującego powódce i złożenie jej w 2004 r. oferty zakupu działki i budynku.

Podzielić nadto trzeba stanowisko Sądu I instancji, że nawet gdyby przyjmując, że pozwana była posiadaczem w dobrej wierze, to nie wykazała, że wartość poniesionych przez nią nakładów na zajmowaną bez tytułu prawnego nieruchomość była większa od wartości korzyści (art. 226 § 1 k.c.), które uzyskała korzystając z niej. Słusznie Sąd wskazał, że do 2002 r. pozwana jako dzierżawca była zobowiązana do ponoszenia kosztów związanych

z utrzymaniem budowli, a w kolejnych latach – do 2009 r. – czynił to korzystający

z nieruchomości, przysparzając pozwanej korzyści. Z kolei, gdyby nawet przyjmując za apelującą, że powódka nie jest zwolniona od ponoszenia stosownego podatku od nieruchomości, należy uwzględnić, że w sytuacji wydzierżawienia nieruchomości innemu podmiotowi byłaby w stanie pokrywać podatek z czynszu dzierżawnego, z tego powodu nie sposób uznać, by wzbogaciła się, nie płacąc go w okresie, kiedy z nieruchomości korzystała pozwana.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na mocy art.385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną, orzekając o kosztach procesu na podstawie art.98 kpc w zw.

z art.108§1 kpc oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej

z urzędu.

SSO Barbara Przybyła SSO Leszek Guza SSO Iwona Wańczura