

Sygn. akt VIA Ca 330/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Ewa Stefańska

Sędzia SO (del.) – Dagmara Olczak-Dąbrowska (spr.)

Protokolant: – sekr. sąd. Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa m.(...) W.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 listopada 2014 r.

sygn. akt IV C 2849/05

I oddala apelację;

II zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz m.(...) W. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 330/15

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 7 listopada 2014 roku nakazał (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wydanie Miastu (...) W. nieruchomości stanowiącej zabudowane działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). W uzasadnieniu tego orzeczenia sporządzonym w sposób wskazany w art. 328 § 1⁽¹⁾k.p.c. wyjaśnił, że powód udowodnił, że przysługuje mu prawo własności do nieruchomości przy ul (...) w W., a pozwany nie wykazał skutecznego względem właściciela prawa do władania tą nieruchomością. Nie uzyskał bowiem w postępowaniu administracyjnym decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego ani nie przedstawił innych dokumentów potwierdzających jego tytuł prawny do tej nieruchomości. W konsekwencji, Sąd pierwszej instancji uznał za usprawiedliwione roszczenie windykacyjne powoda oparte na art. 222 § 1 k.c. Odnosząc się do zgłoszonego w toku procesu przez pozwanego zarzutu zatrzymania nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość w postaci wzniesionego na niej pawilonu handlowego, wskazał, że pozwanemu jako posiadaczowi w złej wierze na podstawie art. 224 k.c. 227 k.c. i 229-230 k.c. nie przysługuje

roszczenie o zwrot nakładów odpowiadających wartości tego budynku. O złej wierze pozwanego świadczy fakt, że nie dysponował jakimkolwiek dokumentem potwierdzającym przekazanie nieruchomości w zarząd jego poprzednikowi prawnemu, jak i jej przejęcie w 1976 roku w związku z połączeniem przedsiębiorstw państwowych i utworzeniem (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...). Nie mógł zatem mieć świadomości tego, że do nieruchomości pozostającej w jego władaniu przysługuje mu jakimkolwiek tytuł prawny. Ponadto, w ocenie Sądu pierwszej instancji, skoro pozwany nie wykazał przejęcia nieruchomości, to tym samym nie udowodnił tego, że jest następcą prawnym podmiotu, który nakłady te poczynił.

W apelacji od tego wyroku pozwany zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegające na niewłaściwym sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego wyroku poprzez niejasne wskazanie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz niewskazanie dowodów, na podstawie których Sąd Okręgowy poczynił ustalenia i przyczyn, dla których niektórym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący uzasadnił poczynieniem przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych w rezultacie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, a sprowadzających się do przyjęcia, że organ założycielski (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) nie przekazał temu przedsiębiorstwu nieruchomości przy ul. (...) w formie prawnej odpowiadającej obowiązującym wówczas przepisom ze skutkiem prawnym w postaci nabycia tytułu prawnego do nieruchomości, a ponadto, że nie doszło do przekazania nieruchomości (...) Przedsiębiorstwu Handlu (...) na podstawie protokołu przejęcia z 22 czerwca 1976 roku. W odniesieniu do prawa materialnego skarżący zarzucił naruszenie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 461§ 1 k.c. i art. 226 k.c. oraz art. 7 k.c. polegające na przyjęciu, że przez cały okres posiadania nieruchomości pozwany i jego poprzednicy prawni byli posiadaczami w złej wierze, co oznacza, że pozwanemu nie przysługuje prawo zatrzymania nakładów poczynionych na nieruchomość. W zakresie orzeczenia o kosztach procesu zarzucił naruszenie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 23⁽²⁾ k.p.c. poprzez błędne określenie kwoty kosztów zastępstwa procesowego oraz nieprzytoczenie podstaw prawnych rozstrzygnięcia w tym zakresie. W konkluzji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa bądź uzależnienie obowiązku wydania nieruchomości od jednoczesnej zapłaty przez powoda kwoty 616736 zł z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość, gdyby roszczenie windykacyjne powoda okazało się usprawiedliwione. Alternatywnie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Na podstawie materiału procesowego zebranego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji Sąd Apelacyjny ustalił następujący stan faktyczny:

Miasto (...) W. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa prowadzi księgę wieczystą nr (...). Została ona nabyta z dniem 31 grudnia 1955 roku przez poprzednika prawnego powoda Gminę (...), co ustalił Sąd Wojewódzki w Warszawie wyrokiem z 14 maja 1998 roku w sprawie o sygn. akt I C 136/98 (odpis wyroku Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z 14 maja 1998 r. k. 8). Wskazaną nieruchomością władało (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w W. utworzone zarządzeniem Ministra Przemysłu z 4 sierpnia 1945 r. (wykaz nieruchomości Urzędu Miejskiego w U. k. 58). Będąc posiadaczem w dobrej wierze, w latach 60-tych ubiegłego stulecia wybudowało na niej pawilon meblowy (wykaz nieruchomości Urzędu Miejskiego w U. k. 58, domniemanie prawne –art. 7 k.c.). Zarządzeniem nr 32 Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług z 9 czerwca 1976 roku utworzono z dniem 1 lipca 1976 roku (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w W. w drodze połączenia kilku przedsiębiorstw państwowych, do których należało również (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w W. (odpis zarządzenia nr 32 Ministra Handlu Wewnętrznego i Usług z 9 czerwca 1976 roku k. 49-52). Zgodnie z paragrafem 2 tego zarządzenia nowoutworzone przedsiębiorstwo przejmowało majątek, prawa i obowiązki przedsiębiorstw, z połączenia których powstało, według stanu ustalonego bilansami tych przedsiębiorstw sporządzonymi na dzień 30 czerwca 1976 roku. W protokole przejęcia majątku, praw i obowiązków tych przedsiębiorstw państwowych z 22 czerwca 1976 roku nie opisano aktywów i pasywów przejmowanych przedsiębiorstw, co miało nastąpić w czasie późniejszym w formie załączników do tego protokołu (odpis protokołu przejęcia praw i obowiązków przedsiębiorstw państwowych k. 54-57). (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) weszło w posiadanie nieruchomości przy ul. (...) z dniem likwidacji władającego tą nieruchomością (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) (domniemanie faktyczne).

W 1991 roku (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w likwidacji wystąpiło do Urzędu Rejonowego w W. o przekazanie w użytkowanie wieczyste działki przy ul. (...) o powierzchni 650 m kw., na której wzniesiono w 1968 roku pawilon handlowy o powierzchni 600 m.kw. W uzasadnieniu wniosku jako podstawę nabycia prawa wskazano art. 80 ust. 2 ustawy z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (odpis wniosku k. 59-61). Decyzją z 10 czerwca 2009 roku Prezydent m.(...) W. odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku przez (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu położonego w W. przy ul. (...) oraz prawa własności budynku pawilonu handlowego znajdującego się gruncie (kopia decyzji k. 137-140), a Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z 22 marca 2010 roku utrzymało tę decyzję w mocy (kopia decyzji k. 149-152). Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z 3 grudnia 2010 roku w sprawie o sygn. akt I SA/Wa 1012/10 oddalił skargę (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) w W. na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego (kopia wyroku k. 170).

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (wcześniej (...) spółka z o.o.) powstała w wyniku komercjalizacji (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) w W. (odpis z KRS k. 202-203).

Sąd Apelacyjny poczynił własne ustalenia faktyczne na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Według art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji nie ma obowiązku przeprowadzenia postępowania dowodowego, lecz władny jest samodzielnie dokonać ustaleń faktycznych, bez potrzeby uzupełniania materiału dowodowego zebranego przed sądem pierwszej instancji. W judykaturze wyjaśnia się, że przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia odmiennych ustaleń w żadnym razie nie godzi w zasadę instancyjności, ponieważ sąd odwoławczy dokonuje oceny także materiału zebranego w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w powiązaniu z określonymi zarzutami apelacyjnymi, dokonując jedynie naprawienia błędów sądu pierwszej instancji w zgodzie z ogólnymi zasadami postępowania cywilnego (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 5 grudnia 2014 r., III CSK 362/13, Lex 1583225).

Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły dowody z dokumentów urzędowych i prywatnych, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana przez strony. Na zasadzie domniemania faktycznego (art. 231 k.p.c.) Sąd Apelacyjny ustalił, że doszło do przeniesienia posiadania nieruchomości przy ul. (...) w związku z likwidacją władającego tą nieruchomością (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) i utworzeniem (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...). Pochodzący z 1975 roku dokument w postaci wykazu nieruchomości Urzędu Miejskiego w U. (k. 58) stanowi dowód tego, że (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) władało przedmiotową nieruchomością w 1975 roku, a skoro w 1976 roku zostało zlikwidowane, a jego majątek, prawa i obowiązki przejęło nowoutworzone (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...), to usprawiedliwione jest domniemanie, że doszło do przeniesienia posiadania nieruchomości na rzecz tego ostatniego. Należy wyjaśnić, że domniemanie faktyczne (art. 231 k.p.c.) wchodzi w rachubę tylko w razie braku dowodów bezpośrednich. Fakt domniemany nie wymaga dowodu, natomiast twierdzenia i dowodzenia wymagają fakty składające się na podstawę faktyczną domniemania. Domniemanie faktyczne powinno być zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Skoro zatem pozwany udowodnił fakty stanowiące podstawę domniemania, a więc posiadanie nieruchomości w 1975 roku przez (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) i likwidację tego podmiotu w 1976 roku skutkującą przejęcie jego majątku, praw i obowiązków przez nowoutworzone (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...), to zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, uzasadnione jest domniemanie, że ten ostatni podmiot nabył posiadanie nieruchomości przy ul. (...). Wbrew stanowisku skarżącego nie ma jednak podstaw do ustalenia na podstawie zebranego materiału dowodowego ani nawet w drodze domniemania faktycznego, że organ założycielski (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) przekazał w 1945 roku temu przedsiębiorstwu przedmiotową nieruchomość pod tytułem prawnym odpowiadającym przepisom regulującym formy władania nieruchomościami przez przedsiębiorstwa państwowe. Nie wskazuje na to treść żadnego z dokumentów przedstawionych przez stronę pozwaną, a znajomość realiów sprzed 1989 roku nie pozwala na uznanie za fakt powszechnie znany (art.228 § 1 k.p.c.) tego, że organy administracji państwowej bezwzględnie przestrzegały prawa. Należy zatem podzielić ocenę Sądu Okręgowego, że dowody przedstawione przez pozwanego nie pozwalały na skonkretyzowanie tytułu prawnego, w ramach którego pozwany i jego poprzednik prawny władali nieruchomością. Protokół przejęcia z 22 czerwca 1976 roku

nie stanowi dowodu na fakt, że nieruchomość pozostawała w zarządzie poprzednika prawnego pozwanego, ponieważ w ogóle nie zawiera on wykazu majątku likwidowanych przedsiębiorstw państwowych.

Na podstawie domniemania prawnego (art. 7 k.c.) Sąd Apelacyjny ustalił, że (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...), które poczyniło nakłady na nieruchomość, a następnie (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) byli posiadaczami w dobrej wierze co najmniej do daty wydania negatywnej decyzji przez Prezydenta m.(...) W. w sprawie o stwierdzenie nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego. Należy podkreślić, że dobra wiara stanowi element stanu faktycznego. Znaczenie ustanowionego w art. 7 k.c. domniemania prawnego sprowadza się do związana sądu tym domniemaniem (art. 234 k.p.c.), co wyklucza zanegowanie ustalenia dobrej wiary, chyba że wyniki postępowania dowodowego prowadzą do wniosku, że zostało ono obalone. W ocenie Sądu Apelacyjnego na podstawie zebranego materiału dowodowego nie sposób ustalić złej wiary po stronie czyniącego nakłady na nieruchomość, co wyklucza przyjęcie, że domniemanie dobrej wiary zostało obalone.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Wprawdzie uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zostało sporządzone niedbale, cechuje je brak precyzji zarówno w części obejmującej ustalenia faktyczne jak i ocenę dowodów, niemniej jednak możliwa jest ocena toku rozumowania Sądu, który doprowadził do określonego rozstrzygnięcia. Przez poczynienie własnych ustaleń, w części odmiennych od ustaleń Sądu Okręgowego, popartych własną oceną zebranego materiału dowodowego mankamenty uzasadnienia zaskarżonego wyroku, z którymi skarżący wiąże zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zostały usunięte.

Problem, który wyczerpuje istotę rozpoznawanej sprawy sprowadza się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy sąd powszechny może ustalić fakt nabycia przez przedsiębiorstwo państwowe z mocy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, która pozostawała w jego zarządzie w dniu 5 grudnia 1990 roku, jako przesłankę orzeczenia w procesie o wydanie nieruchomości pomiędzy jej właścicielem a posiadaczem. Udzielenie odpowiedzi na tak postawione pytanie wymaga wyjaśnienia mechanizmu nabycia prawa użytkowania wieczystego przez przedsiębiorstwa państwowe na podstawie ustawy z 29 września 1990 roku o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (Dz.U. nr 79, poz. 464).

Stosownie do art. 2 ust. 1 tej ustawy, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa lub własność gminy (związku międzygminnego), z wyłączeniem gruntów Państwowego Funduszu Ziemi, będące w dniu 5 grudnia 1990 r. w zarządzie państwowych osób prawnych innych niż Skarb Państwa stają się z tym dniem z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego. Nie narusza to praw osób trzecich. Zgodnie z art. 2 ust. 3 cyt. ustawy nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntów, o których mowa w ust. 1, oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali, o których mowa w ust. 2, stwierdza się decyzją wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub decyzją zarządu gminy w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy. Do niezakończonych postępowań administracyjnych w przedmiocie stwierdzenia nabycia z mocy prawa użytkowania wieczystego odnosi się art. 200 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2014, poz. 518 ze zm.) określający zasady stwierdzenia nabycia, z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank (...), które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie, niezakończonych przed dniem wejścia w życie tej ustawy. W pkt 2 tego przepisu utrzymano zasadę, że nabycie prawa użytkowania wieczystego oraz własności budynków i innych urządzeń stwierdza w drodze decyzji wojewoda - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub wójt, burmistrz albo prezydent miasta - w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność gminy.

Opisany w przytoczonych przepisach mechanizm nabycia przez państwowe osoby prawne użytkownika wieczystego nieruchomości, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były w ich zarządzie, polega na nabyciu z mocy prawa, a potwierdzająca je decyzja wojewody lub organu samorządu terytorialnego ma charakter deklaratoryjny. Na identycznych zasadach odbyła się komunalizacja nieruchomości państwowych na podstawie przepisów ustawy z 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. nr 32, poz. 19). W uzasadnieniu uchwały Składu Siedmiu Sędziów z 29 lipca 1993 r. (III CZP 64/93, OSNC 1993/12/209) Sąd Najwyższy wyjaśnił znaczenie deklaratoryjnej decyzji organu administracji stwierdzającej nabycie własności z mocy prawa, wskazując, że decyzja ta stanowi ustawowe poświadczenie, iż gmina stała się z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. właścicielem określonego mienia. Poświadczenie takie ma charakter stanowczy i aczkolwiek nabycie własności następuje z mocy prawa, to jednak w obrocie cywilnoprawnym gmina dla wykazania swojego tytułu do nieruchomości nie może skutecznie powoływać się na przepis art. 5 ust. 1 ustawy komunalizacyjnej. Do tego celu niezbędna jest decyzja wojewody. Sąd Najwyższy podkreślił, że także sąd nie mógłby ustalić faktu nabycia przez gminę z mocy prawa - własności nieruchomości, jako przesłanki orzeczenia w toczącym się procesie o własność pomiędzy gminą a innym podmiotem.

Identyczny mechanizm nabycia prawa został zastosowany w przypadku uwłaszczenia państwowych osób prawnych, w których zarządzie w dniu 5 grudnia 1990 roku pozostawały nieruchomości państwowe . Stwierdzenie nabycia własności należy do wyłącznej kompetencji organu administracji, co powoduje, że do wylegitymowania się przez osobę, która powołuje się na takie nabycie prawa użytkownika wieczystego nieruchomości, konieczne jest okazanie stosownej decyzji. W rozpoznawanej sprawie jedyną drogą do potwierdzenia nabycia przez poprzednika prawnego pozwanego użytkownika wieczystego było uzyskanie decyzji Prezydenta m.(...) W. poświadczającej fakt nabycia tego prawa. (...) Przedsiębiorstwu Handlu (...) odmówiono poświadczenia nabycia użytkownika wieczystego, a fakt nabycia nie może zostać ustalony jako przesłanka rozstrzygnięcia w procesie windykacyjnym z uwagi na wyłączną kompetencję organów administracji publicznej i związanie sądu powszechnego ostateczną decyzją administracyjną. Z tego względu rozważania Sądu pierwszej instancji dotyczące treści protokołu przejęcia z 22 czerwca 1976 roku jak i podkreślany fakt niesporządzenia bilansu (...) Przedsiębiorstwa Handlu (...) pozostawały bez znaczenia dla oceny prawnej zarzutów pozwanego, ponieważ jedynym źródłem jego praw do władania nieruchomością mogła być decyzja administracyjna poświadczająca nabycie z mocy prawa użytkownika wieczystego. Z tego względu nawet wykazanie przez pozwanego, że jego poprzednikom prawnym nieruchomość została oddana w zarząd nie mogłoby odnieść skutku w postępowaniu sądowym, a jedynie stanowiłoby podstawę do podważenia decyzji z 10 czerwca 2009 roku w postępowaniu administracyjnym.

Zarzut naruszenia art. 7 k.c. okazał się uzasadniony, ale jego uwzględnienie nie mogło prowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia, które mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu. Nie można aprobować ustalenia i oceny jurydycznej Sądu Okręgowego, wedle których pozwany był samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze i dlatego uprawniony jest jedynie do żądania zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem (art. 226 § 2 k.c.).

Według ugruntowanego w doktrynie i orzecznictwie poglądu pod pojęciem dobrej wiary rozumie się usprawiedliwioną nieznajomość prawdziwego stanu rzeczy, zwykle polegającego na istnieniu jakiegoś stosunku prawnego czy prawa. Na definicję dobrej wiary składają się zatem trzy elementy: przeświadczenie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego (lub też o ich nieistnieniu); błędność tego przeświadczenia oraz możliwość usprawiedliwienia błędu w danych okolicznościach (por. J. Gajda, Pojęcie dobrej wiary w przepisach kodeksu cywilnego, „Studia Prawnicze” 1997, nr 2, s. 40, P. Machnikowski [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. pod red. E. Gniewka i P. Machnikowskiego wyd. 6. Legalis 2014, Komentarz do art. 7 k.c.) . Dobra wiara jest kwalifikacją prawną stanu wiedzy danej osoby, dlatego wbrew stanowisku Sądu Okręgowego okoliczność, że poprzednik prawny pozwanego nie dysponował dokumentem potwierdzającym jego tytuł prawny do nieruchomości, nie wyklucza jego przeświadczenia, że posiadał nieruchomość zgodnie z przysługującym mu prawem. Świadczy o tym choćby fakt, że w celu potwierdzenia swoich praw do nieruchomości (...) Przedsiębiorstwo Handlu (...) już w 1991 roku wystąpiło do Kierownika Urzędu Rejonowego w W. o stwierdzenie nabycia z mocy prawa użytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. (...). Błędne przekonanie

posiadacza co do istnienia tytułu prawnego do nieruchomości było tym przypadku usprawiedliwione okolicznościami, a mianowicie brakiem stosownych dokumentów potwierdzających tytuł prawny do nieruchomości. Należy podkreślić, że dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. Do momentu wydania przez Prezydenta m.(...) W. decyzji odmawiającej stwierdzenia nabycia z mocy prawa użytkownika wieczystego poprzednicy prawni pozwanego pozostawali w usprawiedliwionym, lecz błędnym przekonaniu, że władają nieruchomością w ramach przysługującego im prawa.

Mimo ustalenia dobrej wiary po stronie poprzednika prawnego pozwanego, który poczynił nakłady na nieruchomość, zarzut zatrzymania nakładów odpowiadających wartości wzniesionego na gruncie budynku (art. 461 k.c.) nie mógł odnieść skutku z następujących powodów.

Po pierwsze, zgłoszony w procesie zarzut zatrzymania dla swej skuteczności musi być powiązany ze złożeniem przez uprawnionego oświadczenia woli skierowanego do właściwego adresata. Mo on charakter jednostronny i prawokształtujący. Może być złożone w dowolnej formie, także w sposób konkludentny. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c. wywołuje skutek prawny z chwilą, gdy doszło do adresata w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią (tak też Sąd Najwyższy w wyrokach: z 10 września 1993 r., I CRN 115/93, OSNCPIUS 1994, Nr 7-8, poz. 161 i 26 czerwca 2003 r., V CKN 417/01, Lex 157326 oraz K. Zagrobelny [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2014, s. 932). W orzecznictwie za utrwalony należy uznać pogląd, że treść art. 91 k.p.c. nie daje podstaw do przypisania pełnomocnikowi procesowemu prawa przyjmowania w imieniu mocodawcy materialnoprawnych oświadczeń kształtujących. W tym wypadku wykładnia celowościowa ustawowego zakresu pełnomocnictwa procesowego sprzeciwia się przypisaniu rozszerzonych uprawnień. Takiemu stanowisku, które Sąd Apelacyjny podziela, dał wyraz Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 12 października 2007 roku (V CSK 171/07, LEX nr 485894) i 10 sierpnia 2010 r. (I PK 56/10, OSNP 2011/23-24/295). Przytaczając argumentację na uzasadnienie tego poglądu, wyjaśnił, że w przypadku przyjmowania przez pełnomocnika procesowego strony w imieniu mocodawcy oświadczeń kształtujących jego sytuację materialnoprawną, nie sposób rozszerzać zakresu pełnomocnictwa procesowego przez wykładnię celowościową, skoro z procesowego punktu widzenia byłoby to niekorzystne dla strony rozszerzenie zakresu umocowania wywołujące skutek w postaci dojścia do adresata materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu. Nie można zatem aprobować tezy jakoby taki zakres pełnomocnictwa był efektem celowego działania mocodawcy nakierowanego na wygranie procesu.

Aprobowując to stanowisko, należy przyjąć, że oświadczenie woli pozwanego o wykonaniu prawa zatrzymania nie wywołało skutków prawnych, ponieważ zostało zgłoszone jedynie w toku procesu w formie zarzutu skierowanego do pełnomocnika procesowego powoda, który nie był umocowany do jego odbioru. Ze względu na niekorzystne dla strony powodowej skutki prawne wynikające z wykonania prawa zatrzymania przez pozwanego, nie można uznać, kierując się wykładnią przedstawioną w przytoczonych orzeczeniach Sądu Najwyższego, że ustawowy zakres umocowania pełnomocnika procesowego (art. 91 k.p.c.) obejmuje także upoważnienie do odbioru takiego rodzaju oświadczenia woli.

Po drugie, prawo zatrzymania realizuje się jedynie w celu zabezpieczenia roszczenia o zwrot nakładów, którego zakres określa się według uregulowań dotyczących stosunku, z którego roszczenie to wynika. Art. 461 § 1 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy dochodzenia nakładów, zatem prawo zatrzymania jest skuteczne tylko wtedy, gdy dłużnik ma uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów, a jego skuteczność zależy od tego, do jakiej kategorii należy posiadacz i czy w ogóle jest posiadaczem. Według art. 226 § 1 zd. 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów innych niż konieczne o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Nie może budzić wątpliwości, że wzniesienie budynku na nieruchomości nie jest nakładem koniecznym. Prowadzi jednak do ulepszenia rzeczy i nakład taki podlega zwrotowi w zakresie określonym w art. 226 § 1 zd. 2 k.c. Należy jednak podkreślić, że czym innym jest wartość dokonanych nakładów, a czym innym wzrost wartości nieruchomości na skutek dokonanej inwestycji. Pojęcia te nie są równoważne. Niewielkim nakładem majątkowym można zwiększyć wartość całej nieruchomości w sposób znaczący i odwrotnie, znaczne wydatki remontowe mogą jedynie minimalnie zwiększyć wartość nieruchomości (tak też Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z 10 stycznia 2013 r. I ACa 730/12, Lex 1289573). Odnosząc ten pogląd do realiów rozpoznawanej sprawy, należy wskazać, że pozwany nie udowodnił, w

jakim zakresie wzrosła wartość nieruchomości na skutek wzniesienia na niej pawilonu handlowego. Wartość budynku oszacowana przez biegłego sądowego na kwotę 616736 zł nie jest bowiem tożsama z kwotą, o jaką wzrosła wartość nieruchomości na skutek poczynienia przez posiadacza tych nakładów. Z tych przyczyn zarzuty w odniesieniu do prawa materialnego nie mogły odnieść skutku, a zaskarżony wyrok mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Za prawidłowe należy uznać rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o kosztach procesu. Powoływany w apelacji art. 23² k.p.c. dotyczący sposobu ustalania wartości przedmiotu sporu w sprawach o wydanie nieruchomości wszedł w życie z dniem 2 marca 2006 roku, tj. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398 ze zm.). W postanowieniu z 14 listopada 2008 roku (I CZ 102/08, Lex 560513) Sąd Najwyższy rozważał problem intertemporalny związany ze stosowaniem tego przepisu do spraw będących w toku w dacie jego wejścia w życie. Odwołując się do zasad prawa międzyczasowego, a w szczególności do obowiązującej w prawie procesowym zasady bezpośredniego działania ustawy nowej, przyjął, że stare regulacje procesowe stosuje się jedynie do czasu zakończenia sprawy w danej instancji. Z tego względu wynikający z art. 23² k.p.c. sposób ustalania wartości przedmiotu sporu odnosi się do apelacji, w której pozwany prawidłowo określił wartość przedmiotu zaskarżenia jako odpowiadającą wartości trzymiesięcznego czynszu najmu lub dzierżawy. Sąd Okręgowy, stosując przepisy obowiązujące przed dniem wejścia w życie art. 23² k.p.c. jako wartość przedmiotu sporu, od której uzależniona jest wysokość opłat sądowych i wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika, przyjął kwotę 370 tys. zł wskazaną przez pełnomocnika powoda w piśmie procesowym z 30 czerwca 2005 roku na skutek podjęcia przez Sąd czynności zmierzających do sprawdzenia wartości przedmiotu sporu wskazanej w pozwie. Zgodnie z art. 26 k.p.c. tak ustalona wartość przedmiotu sporu nie mogła podlegać ponownej weryfikacji. Z tego względu na zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda kwotę kosztów procesu składa się opłata do pozwu w kwocie 600 zł (dowód uiszczenia k. 28) oraz kwota 7200 zł z tytułu wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika (§ 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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, Dz.U. z 2013 r., poz. 490).

Z tych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 900 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 i § 12 ust. 1 pkt 2 cyt. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości).