

Sygn. akt I ACa 15/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSO del. Robert Bury (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 15 marca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. G. i H. G.

przeciwko Gminie Miasto S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda J. G.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 października 2016 roku, sygn. akt I C 617/14

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda J. G. na rzecz pozwanej Gminy Miasto S. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Robert Bury Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 15/17

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 17 października 2016 roku oddalił powództwo wniesione przez J. G. i H. G. przeciwko Gminie Miasto S. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Wyrok zapadł w sprawie, w której powodowie domagali się od pozwanej nakazania złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa własności działki gruntu nr (...) z obrębu (...), położonej w S. przy ul (...), zabudowanej domem mieszkalnym o powierzchni 130 m⁽²⁾ za kwotę 84.300 zł. Pozwana domagała się oddalenia powództwa twierdząc, że budynek został wzniesiony w okresie, kiedy powodowie byli dzierżawcami nieruchomości, więc nie przysługują im roszczenie z art.

231 § 1 k.c. Wskazała ponadto, że żaden przepis prawa powszechnie obowiązującego jak i miejscowego nie dopuszcza możliwości zbycia przez jednostkę samorządu terytorialnego własności nieruchomości na rzecz osoby, która nie posiada do niej tytułu prawnego, a zabudowała ją jako posiadacz zależny.

Sąd ustalił, powód 3 lipca 1987 roku zawarł z pozwaną umowę dzierżawy działki o powierzchni 1000 m⁽²⁾ z czynszem dzierżawnym w wysokości 5 zł za m⁽²⁾, przeznaczonej na uprawę warzyw, umowa została zawarta do czasu zapotrzebowania terenu na cele przewidziane planem zagospodarowania miasta. Powodowie w latach 1987 - 1989 na terenie należącym do Skarbu Państwa, na działce nr (...), obręb ewidencyjny (...) położonej w S. przy ul. (...), wybudowali jednorodzinny budynek mieszkalny bez zezwolenia na budowę. Umowa dzierżawy została wypowiedziana przez pozwaną 1 kwietnia 2005 roku z dniem 30 września 2005 roku. Teren przeznaczony był na zadanie inwestycyjne „Budowa drogi ekspresowej (...) na odcinku od węzła K.” do węzła „G.”. 7 lutego 2006 roku powód wystąpił do Urzędu Miasta w S. o zalegalizowanie budowy. Decyzją z 15 października 2007 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolnostojącego ze zbiornikiem bezodpływowym na ścieki sanitarne, przy ul. (...) w S..

22 grudnia 2005 roku powód zawarł z pozwaną kolejną umowę dzierżawy działki (...), o powierzchni 1500 m² na okres do 31 grudnia 2008 roku z czynszem dzierżawnym w wysokości 190,10 zł miesięcznie. Działka nr (...) uległa podziałowi na działki (...).

Powód złożył wniosek o nabycie dzierżawionej nieruchomości, działka nr (...), pozwana nie znalazła podstaw do uwzględnienia wniosku, a nadto pismem z 23 lutego 2011 roku poinformowała o braku zamiaru realizowania przysługującego na podstawie art. 231 § 2 k.c. roszczenia o wykup gruntu.

29 grudnia 1997 roku Rada Miasta S. przyjęła uchwałę Nr (...), w której określone zostały zasady prowadzenia przez pozwaną gospodarki majątkiem Gminy S. w zakresie nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. 6 lutego 2006 roku Rada Miasta S. przyjęła uchwałę Nr (...) zmieniającą powyższą uchwałę, którą dopuszczono możliwość zbywania przez gminę nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 k.c. Zabudowa przedmiotowej nieruchomości była zgodna z obowiązującym Miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta S. na obszarze dzielnicy P. - zmiana (...).

Pismem z dnia 20 marca 2015 roku pozwana Gmina Miasto S. zaproponowała powodowi zawarcie przedwstępnej umowy notarialnej przeniesienia nieruchomości położonej przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o pow. 1127 m⁽²⁾ z obrębu (...) pod warunkiem zawieszającym zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości oraz pod warunkami wynikającymi z uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 29 grudnia 1997 roku w sprawie określenia prowadzenia przez Zarząd Miasta gospodarki majątkiem Gminy S. w zakresie: nabywania, zbywania i obciążania zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości gruntowych oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata. Pomiędzy powodami a pozwaną toczyły się negocjacje, które nie doprowadziły do zawarcia umowy. Wartość nieruchomości położonej przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...) o pow. 1187 m⁽²⁾ z obrębu (...) wynosi 420.300 zł, w tym wartość gruntu to kwota 86.700 zł, a wartość zabudowy 333.600 zł. Nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej, została zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, parterowym w części podpiwniczonym z użytkowym poddaszem o powierzchni 140,45 m⁽²⁾. Budynek jest w dobrym stanie technicznym o lekko podwyższonym standardzie wykończenia. Gmina zaproponowała wynagrodzenie za zabudowaną nieruchomość na kwotę 420.300 zł, na poczet wynagrodzenia miały być zaliczone nakłady poniesione przez dzierżawcę na wybudowanie budynku w wysokości 333.600 zł w związku z czym kwota należna do zapłaty za nieruchomość wyniosła 86.700 zł plus podatek VAT w wysokości 23%, łącznie 106.641 zł. Powodowie nie zgodzili się na proponowane przez pozwaną warunki odnośnie ceny nieruchomości powiększonej o podatek VAT, a także zawarcia umowy dzierżawy.

Sąd Okręgowy ocenił powództwo jako bezzasadne stwierdzając, że powodowie nie byli posiadaczami samoistnymi gruntu i to posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze. Od początku czynienia nakładów na budowę budynku

mieszkalnego powodowie mieli świadomość, że nieruchomości ta jest własnością Gminy Miasto S.. Powodowie korzystali z gruntu stanowiącego własność pozwanej na podstawie umowy dzierżawy odpłatnie, wobec tego są jedynie posiadaczami zależnymi w złej wierze gdyż wybudowali dom mieszkalny bez pozwolenia na budowę ze świadomością, że takie pozwolenie było wymagane obowiązującymi przepisami a teren działki został im wydzierżawiony z przeznaczeniem pod uprawę warzyw.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez powoda w całości.

Na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. wskazał jako podstawę apelacji nowe fakty i dowody i w związku z tym wniósł o dopuszczenie dowodu z zeznań szeregu świadków oraz powoda w charakterze strony, na okoliczność, że posiadanie przez powoda nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z obrębem (...), położonej w S. przy ul. (...), ma charakter posiadania samoistnego, w szczególności na okoliczność czynności dokonywanych przez powodów w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości oraz wydatków ponoszonych na nieruchomość, na okoliczność, iż powód realizował posiadanie nieruchomości przez uprawnienia, jakie przysługują właścicielowi, na okoliczność, iż powód miał wolę władania nieruchomością jak właściciel, jak również na okoliczność, iż zasady współżycia społecznego uzasadniają zastosowanie w sprawie art. 233 § 1 k.c. do powoda jako posiadacza nieruchomości w złej wierze. Domagano się także o dopuszczenia dowodu z przesłuchania powoda w charakterze strony na okoliczność, iż na skutek braku wykształcenia i wiedzy oraz nieskorzystania z pomocy fachowego pełnomocnika procesowego powód nie zgłosił wniosków dowodowych w celu udowodnienia okoliczności istotnych z punktu widzenia treści art. 231 § 1 k.c.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny, co następuje.

1. Apelacja jest bezzasadna. Ponowne rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym, wyrażające się w ponownym ustaleniu stanu faktycznego sprawy i ocenie zasadności roszczenia na podstawie prawa materialnego prowadzi do wniosków analogicznych, jak przedstawione przez Sąd I instancji. Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Podobnie materialnoprawna ocena powództwa wyrażona przez Sąd I instancji zasługuje w pełni na aprobatę.

2. Zgodnie z art. 231 § 1 k.c., roszczenie o wykup przysługuje samoistnemu posiadaczowi gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni gruntu budynek o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto faktycznie włada rzeczą jak właściciel, natomiast dzierżawca jest posiadaczem zależnym rzeczy (art. 336 k.c.). Budynek został wzniesiony w okresie, kiedy powodowie byli dzierżawcami nieruchomości, więc posiadaczami zależnymi, co jest wystarczające do przyjęcia, że nie przysługuje im roszczenie o wykup zajętej działki. Bez znaczenia pozostaje w takiej sytuacji badanie złej albo dobrej wiary powodów. Roszczenie zgłoszone przez powodów w rozpoznanej sprawie nie jest przewidziane przepisami obowiązującego prawa. Wskazywane przez Sąd I instancji przepisy prawa miejscowego przewidują możliwość zbywania przez Gminę nieruchomości na podstawie art. 231 § 2 k.c., jednak nie wynika z nich roszczenie skierowane przeciwko Gminie o zrealizowanie tej możliwości.

3. Przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.), więc wyznaczone hipotezą normy prawa cywilnego materialnego znajdującej zastosowanie w sprawie. Roszczenie o wykup z art. 231 § 1 k.c., które powodowie uczynili przedmiotem powództwa, jest uzależnienie od ustalenia, czy w okresie wznoszenia budynku byli posiadaczami samoistnymi gruntu, więc czy władali nieruchomością jak właściciele. Okoliczność ta ma zasadnicze znaczenie dla skuteczności roszczenia i powinna być dowodzona już w pozwie. Powodowie nie zgłosili żadnych dowodów dla jej udowodnienia, a z faktu zawarcia umowy dzierżawy wynika, że byli posiadaczami zależnymi gruntu. Dowodzenie, że byli posiadaczami samoistnymi, pomijając ocenę takiej niespotykanej konstrukcji prawnej, powinno nastąpić w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, zatem dowody zgłoszone w apelacji nie mają charakteru nowości, potrzeba ich przeprowadzenia istniała w postępowaniu przed sądem I instancji, więc są spóźnione według art. 381

k.p.c. Ocena ta abstrahuje od możliwości udowodnienia samoistnego posiadania w sytuacji zawarcia umowy dzierżawy gruntu i opłacania czynszu.

4. Pozostaje zatem do rozważenia sugerowana przez apelanta okoliczność, czy potrzeba powołania nowych dowodów powstała w postępowaniu apelacyjnym, gdyż powód nie był reprezentowany przez pełnomocnika i uzasadnienie wyroku sądu I instancji wywołało potrzebę nowości w postępowaniu drugoinstancyjnym. Przepisy ustanawiające materialnoprawny ciężar dowodu, o jakim mowa w art. 6 k.c. i formalny ciężar dowodzenia z art. 232 k.p.c. nie rozróżniają stron działających samodzielnie albo przez profesjonalnych pełnomocników. Ewentualną nierówność stron, aby zapewnić sprawiedliwość proceduralną, eliminuje możliwość dopuszczenia przez Sąd dowodu z urzędu (art. 232 k.p.c. in fine). Sformułowania użyte w uzasadnieniu wyroku Sądu I instancji nie są podstawą nowych dowodów w postępowaniu apelacyjnym. Z uwagi na zasadnicze znacznie zgłoszonych dowodów dla rozstrzygnięcia, uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego nie powinno być jedynym źródłem informacji o kierunku dowodzenia dla powoda. Powód powinien wiedzieć, jakie dowody należy przeprowadzić przed Sądem I instancji i złożyć wszystkie wnioski dowodowe. Z twierdzeń tej strony wynika, że przed procesem korzystał z usług czterech kancelarii, a w aktach znajduje się korespondencja mailowa z jednym z pełnomocników. Teza, że uzasadnienie wyroku stanowiło źródło informacji prawnej dla powoda jest zupełnie nieuzasadniona. Ponadto uzasadnienie wyroku sądu I instancji nie może wyznaczać kierunku aktywności dowodowej strony przed sądem odwoławczym, ponieważ postępowanie apelacyjne nie jest nieograniczoną kontynuacją postępowania dowodowego. Wnioski dowodowe zgłoszone w apelacji podlegały oddaleniu jako spóźnione, ponieważ powinny być zgłoszone przed Sądem Okręgowym, a w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym nie zaszła potrzeba ich przeprowadzenia.

5. W wyroku z dnia 22 lutego 2001 roku (III CKN 297/00) Sąd Najwyższy stwierdził, że rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania, zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką, art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego. Pogląd ten nie ma zastosowania w rozpoznanej sprawie, ponieważ powodowie nie byli samoistnymi posiadaczami gruntu, a jedynie wyjątkowo dopuszczono skuteczność roszczenia o wykup przysługującego posiadaczom samoistnym w złej wierze, ale nie posiadaczom zależnym.

6. Z powyższych przyczyn apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

7. Powód przegrał sprawę w postępowaniu apelacyjnym w całości, zgodnie z art. 98 k.p.c. zobowiązany jest do zwrotu pozwanej celowych kosztów procesu, wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1408).

Robert Bury Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka