

Sygn. akt I ACa 672/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Marta Sawicka (spr.) SA Danuta Jezierska
Protokolant:	sekr. sądowy Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. A.

przeciwko Syndykowi masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w upadłości

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 1001/11

I oddala apelację,

II zasądza od powódki na rzecz pozwanego Syndyka masy upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka SSA D. Jezierska

Sygn. akt I ACa 672/14

UZASADNIENIE

W dniu 5 lipca 2010 roku powódka E. A. wniosła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w S., domagając się zobowiązania pozwanej do przeniesienia prawa własności do nieruchomości, położonej przy ul. (...) w M., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Zamiejscowy w P. prowadzi księgę wieczysta numer (...), o powierzchni 597 metrów kwadratowych, bez

obciążeń na rzecz powódki oraz zwolnienia powódki z obowiązku uiszczenia zapłaty za grunt. Nadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według złożonego spisu kosztów lub norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z 6 grudnia 2013 roku wezwał do udziału w sprawie po stronie pozwanej Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

W odpowiedzi na pozew pozwany Syndyk Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jego rzecz od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Po przeanalizowaniu stanowisk stron oraz zgromadzonych dowodów Sąd Okręgowy w Szczecinie 30 kwietnia 2014 roku wydał wyrok, którym oddalił powództwo oraz pozostawił referendarzowi sądowemu szczegółowe wyliczenie kosztów procesu przy przyjęciu zasady, że powódka E. A. powinna zwrócić pozwanemu Syndykowi Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. całość poniesionych kosztów procesu.

Orzeczenie zostało wydane po uprzednim ustaleniu, że w M., przy ulicy (...) znajduje się nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,0597 hektara, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Zamiejscowy w P. prowadzi księgę wieczysta numer (...). Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem mieszkalnym o powierzchni zabudowy 129 metrów kwadratowych. W dniu 10 marca 2003 roku powódka E. A. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S., reprezentowaną przez R. K., umowę o budowę domu jednorodzinnego typu (...) przy ul. (...) w M.. Umowa powyższa została zawarta w formie pisemnej. W powyższej umowie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego o powierzchni użytkowej 165,28 m² w zabudowie wolnostojącej w M. przy ulicy (...) na działce numer (...) w terminie do końca I kwartału 2003 roku oraz uzbrojenia działki, zaś po zakończeniu budowy domu jednorodzinnego do sprzedaży na rzecz E. A. działki gruntu o powierzchni około 597 m² położonej w M. przy ulicy (...), przy czym dokładna powierzchnia działki miała zostać określona po dokonaniu podziału geodezyjnego działki. Strony umowy ustaliły, że koszt budowy domu wynosi 192.000 złotych, zaś koszt działki - 108.000 złotych. Powódka tytułem pokrycia powyższych kosztów zobowiązała się zapłacić w dniu zawarcia umowy kwotę 100000 złotych, drugą ratę w wysokości 170.000 złotych w terminie do 12 marca 2003 roku i trzecią ratę w wysokości 30.000 złotych po wykonaniu elewacji. Strony umowy ustaliły, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. gwarantuje przekazanie domu jednorodzinnego w stanie półsurowym, to jest niewykończonym opisanym w § 11 umowy. Jednocześnie postanowiły, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przekaże powódce dom do indywidualnego wykończenia protokołem zdawczo - odbiorczym i przed podpisaniem tego protokołu oraz przed wpłaceniem pełnych kwot powódka nie może wprowadzić się do domu ani w inny sposób wziąć go w posiadanie. W § 21 umowy strony ustaliły, że przeniesienie własności nieruchomości w formie aktu notarialnego oraz wydanie przedmiotu umowy w posiadanie powódki nastąpi w momencie wpłaty przez nią na rzecz sprzedającego dwóch pełnych rat, o których mowa w umowie po podpisaniu przez obie strony protokołu odbioru. Powódka E. A. uiściła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w dniu 10 marca 2003 roku kwotę 90.000 złotych na poczet kosztów budowy ustalonych w umowie. Następnie, w dniu 12 marca 2003 roku powódka uiściła kwotę 90.000 złotych na poczet kosztów budowy ustalonych w umowie z 10 marca 2003 roku, a w dniu 20 marca 2003 roku kwotę 414,18 złotych na poczet kosztów budowy ustalonych w umowie z dnia 10 marca 2003 roku. Powódka E. A. w piśmie z dnia 21 marca 2003 roku złożyła (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczenie, że rezygnuje ze schodów betonowych i prosi o wykonanie schodów drewnianych, przy czym ustalona cena z podwykonawcą wynosi 7500 złotych. W późniejszym czasie powódka w piśmie z 26 czerwca 2003 roku zwróciła się do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o przeniesienie na nią w formie aktu notarialnego własności nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...). W piśmie z dnia 1 lipca 2003 roku Prezes Zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczył, że uznaje za ostateczny i nieodwołalny termin zawarcia w formie aktu notarialnego umowy przeniesienia własności działki numer (...) przy ulicy (...) na rzecz E. A. wyznaczony na dzień 14 lipca 2003 roku o godzinie 9.00. Następnie powódka E. A. w dniu 4 lipca 2003 roku złożyła (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczenie, że rezygnuje z wykonania schodów,

gdyż do chwili obecnej nie zgłosił się wykonawca i w związku z tym wykona schody we własnym zakresie. W dniu 14 lipca 2003 roku powódka E. A. stawiała się w Kancelarii Notarialnej notariusza G. O. celem zawarcia w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości położonej w M. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), jednak do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z uwagi na niestawiennictwo przedstawiciela (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Powódka E. A. w piśmie z dnia 18 lipca 2003 roku zwróciła się do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o podjęcie konkretnych działań celem przeniesienia na nią własności nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), wyznaczając termin do dnia 28 lipca 2003 roku i wskazując, że w przypadku braku reakcji skieruje sprawę do prokuratury i będzie dochodzić kary umownej za niedotrzymanie terminu zwarcia umowy oraz rekompensaty za straty moralne i zdrowotne. W dniu 4 sierpnia 2003 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wezwała powódkę E. A. do zapłaty kwoty 9665,23 złotych wynikającej z wykonania prac dodatkowych na działce numer (...) przy ulicy (...) w M..

Powódka E. A. w dniu 8 sierpnia 2003 roku uiściła na rzecz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 9665,23 złotych na poczet kosztów budowy ustalonych w umowie z dnia 10 marca 2003 roku. W dniu 28 sierpnia 2003 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. złożyła w formie pisemnej oświadczenie oznaczone jako „przydział domu jednorodzinnego”, w którym na podstawie umowy numer (...) przydzieliła E. A. na warunkach własnościowego prawa do domu jednorodzinnego znajdującego się na działce numer (...) przy ul. (...) w M. o powierzchni 165,28 m⁽²⁾, wskazując, że lokator ma prawo używać przydzielonego domu jednorodzinnego. W dniu 28 sierpnia 2003 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. złożyła także oświadczenie, że ceduje na rzecz powódki E. A. pozwolenie na budowę z dnia 28 grudnia 2000 roku oraz inne prawa z tym związane na budowę domu jednorodzinnego na działce numer (...). W tej dacie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wydała powódce E. A. nieruchomość gruntową położoną przy ul. (...) w M., oznaczoną jako działka numer (...) wraz z posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym. W momencie wydania powódce E. A. oznaczonej wyżej nieruchomości posadowiony na niej budynek mieszkalny znajdował się w stanie surowym zamkniętym. Powódka E. A. we własnym zakresie i na własny koszt przeprowadziła prace w budynku znajdującym się przy ul. (...) w M., związane między innymi z wykończeniem elewacji, ułożeniem instalacji elektrycznej i gazowej, wykonaniem schodów. W piśmie z dnia 4 września 2003 roku Prezes Zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oświadczył E. A., że przeniesienia własności działki numer (...) przy ulicy (...) nastąpi do 15 października 2003 roku. W piśmie z dnia 11 września 2003 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawiadomiła powódkę E. A., że przysługujące spółce wierzytelności w stosunku do powódki z tytułu umowy numer (...) przelała na rzecz Banku (...) S.A. we W.. Powódka E. A. z dniem 11 września 2003 roku zameldowała się na pobyt stały pod adresem ulica (...) w M.. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w dniu 16 września 2003 roku oświadczyła powódce E. A., że z powodu niewykonania całości elewacji w domu przy ulicy (...) w M. kwota 10.000 złotych za pozostałą część elewacji pomniejsza jej zobowiązanie w stosunku do (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Powódka E. A. w dniu 27 listopada 2003 roku zawarła umowę sprzedaży gazu ziemnego z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P., której przedmiotem było dostarczenie gazu ziemnego do nieruchomości w M. przy ulicy (...), a w dniu 19 stycznia 2004 roku zawarła umowę sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przesyłowych z (...) Spółką Akcyjną w P., której przedmiotem było dostarczenie energii elektrycznej do nieruchomości w M. przy ulicy (...). Natomiast w dniu 19 stycznia 2004 roku powódka zawarła umowę z Zakładem (...) w M., której przedmiotem był wywóz nieczystości stałych z nieruchomości w M. przy ulicy (...). Powódka E. A. w dniu 20 września 2004 roku zawarła umowę na odprowadzanie ścieków z D. P., której przedmiotem było odbiór ścieków z nieruchomości w M. przy ulicy (...). Pomiędzy powódką E. A. i (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nie doszło nigdy do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości położonej w M., przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...). Powyższa nieruchomość znajduje się do chwili obecnej w posiadaniu powódki E. A.. W dniu 11 marca 2005 roku (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. w formie aktu notarialnego umowę przeniesienia własności nieruchomości, na podstawie której (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeniosła na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. między innymi prawo własności nieruchomości, położonej w M., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Zamiejscowy w P. prowadzi księgę wieczysta numer (...). (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do chwili obecnej jest właścicielem nieruchomości, położonej w M.,

przy ulicy (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,0597 hektara, dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Zamiejscowy w P. prowadzi księgę wieczysta numer (...). Postanowieniem Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 9 października 2006 roku ogłoszono upadłość obejmującą likwidację majątku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. W piśmie z dnia 6 listopada 2006 roku Syndyk Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawiadomił powódkę E. A. o ogłoszeniu upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i trybie zgłaszania wierzytelności. W piśmie z dnia 29 marca 2007 roku Syndyk Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawiadomił powódkę E. A., że nie widzi możliwości zawarcia z powódką umowy przenoszącej własność nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w M., oznaczonej jako działka nr (...). W dniu 13 kwietnia 2010 roku powódka E. A. złożyła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie wnioski o wyłączenie z masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nieruchomości, położonej przy ul. (...) w M., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział Zamiejscowy w P. wchodzi w skład masy upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Powyższy wniosek został prawomocnie oddalony.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo, którego podstawą prawną jest art. 64 k.c. w związku z art. 231 § 2 k.c., nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że skuteczne dochodzenie roszczenia przewidzianego w art. 231 § 1 k.c. wymaga łącznego spełnienia przesłanek, do których należy samoistne posiadanie gruntu w dobrej wierze oraz wzniesienie na nim budynku lub innego urządzenia określonej wartości. Sąd Okręgowy podkreślił, że roszczenie o przeniesienie własności zajętej pod budowę działki gruntu przysługuje tylko samoistnemu posiadaczowi, który dokonał budowy.

Odnosząc się do przesłanki samoistnego posiadania sąd pierwszej instancji wskazał, że z dokumentów przedłożonych przez powódkę w postaci przede wszystkim przydziału z dnia 28 sierpnia 2003 roku wynika jednoznacznie, że objęcie we władanie spornej nieruchomości przez powódkę nastąpiło za zgodą ówczesnego właściciela nieruchomości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S., co związane było z wykonaniem uprzednio zawartej przez te podmioty umowy z dnia 10 marca 2003 roku. W ocenie sądu treść powyższych dokumentów w powiązaniu z twierdzeniami samej strony powodowej prowadzi do wniosku, że powódka w chwili wybudowania budynku mieszkalnego na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w M., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) nie była posiadaczem powyższej nieruchomości gruntowej, a tym bardziej nie miała przymiotu posiadacza samoistnego w dobrej wierze, podczas gdy roszczenie określone w art. 231 § 1 k.c. przysługuje tylko takiemu podmiotowi, który jest posiadaczem samoistnym zarówno w chwili wzniesienia budynku lub innego urządzenia, jak i w dacie wyrokowania w przedmiocie żądania przeniesienia własności nieruchomości gruntowej.

Odnosząc się do przesłanki wzniesienia budynku sąd pierwszej instancji wskazał, że w rozpoznawanej sprawie już z treści pozwu oraz załączonych dokumentów wynika, że w chwili objęcia przez powódkę spornej nieruchomości gruntowej na tej nieruchomości był już posadowiony budynek mieszkalny, który znajdował się co najmniej w stanie surowym zamkniętym, zaś powódka jedynie przeprowadziła prace wykończeniowe w tym obiekcie, co w świetle przywołanych wyżej poglądów nie może być traktowane jako wzniesienie budynku w rozumieniu art. 231 k.c.

Sąd wziął pod uwagę, że stosownie do dyspozycji art. 339 k.c. istnieje domniemanie prawne, że ten, kto rzeczą faktycznie włada, jest posiadaczem samoistnym. W badanej sprawie jednak już na podstawie samych twierdzeń powódki oraz przedstawionych przez nią dowodów z dokumentów można jednak uznać za wykazane, że strona powodowa w czasie wznoszenia budynku na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w M. nie była posiadaczem samoistnym gruntu. Z treści zawartej pomiędzy tymi podmiotami umowy nr (...) o budowę domu jednorodzinnego wynika jednoznacznie, że (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. będąc właścicielem nieruchomości, położonej w M., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...) zobowiązała się do wybudowania domu jednorodzinnego na tej nieruchomości i - po wybudowaniu tego budynku - do przeniesienia prawa własności nieruchomości na rzecz powódki, natomiast powódka zobowiązała się do zapłaty na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. umówionej ceny sprzedaży. W związku z tym pomiędzy powódką a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. nawiązał się jedynie stosunek zobowiązaniowy, który nie powodował nabycia przez powódkę prawa własności opisanej wyżej nieruchomości, a jedynie powstanie roszczenie

o przeniesienie powyższego prawa. Wprawdzie – jak zauważył sąd pierwszej instancji, podmiot ten - podobnie jak każdy deweloper – zobowiązał się sprzedać nieruchomość wraz z wybudowanym budynkiem na rzecz powódki w zamian za umówioną cenę sprzedaży, jednak nie powodowało to utraty przez niego przymiotu posiadacza samoistnego oznaczonej wyżej nieruchomości. Bez znaczenia w tej mierze pozostaje okoliczność, że świadczenie pieniężne uiszczane przez powódkę miało zostać przeznaczone na pokrycie kosztów budowy domu jednorodzinnego, albowiem zapłata tej kwoty następowała w ramach stosunku zobowiązaniowego łączącego strony i celem tego świadczenia było doprowadzenie dopiero w przyszłości do nabycia przez powódkę prawa własności nieruchomości gruntowej wraz z wybudowanym na tej nieruchomości budynkiem. Powyższej oceny nie zmienia okoliczność, że w sierpniu 2003 roku doszło do wydania przedmiotowej nieruchomości powódce oraz przeniesienia na jej rzecz pozwolenia na budowę, zaś powódka na swój koszt kontynuowała prace budowlane. Po pierwsze, z twierdzeń samej powódki wynika, że prace budowlane wykonywane przez powódkę po tej dacie miały głównie charakter wykończeniowy. Notabene z treści umowy z dnia 10 marca 2003 roku oraz przedłożonej przez powódkę korespondencji stron wynika, że obowiązek wykonania tego rodzaju prac przez samą powódkę było albo przewidziane w umowie, albo uzgodnione przez strony po zawarciu tej umowy. Oznacza to, że wykonanie powyższych robót budowlanych następowało w ramach stosunku zobowiązaniowego łączącego strony. Po drugie, powódka w tym okresie była nadal jedynie posiadaczem zależnym powyższej nieruchomości, albowiem korzystała z niej za zgodą ówczesnego właściciela i w porozumieniu z nim. Dobitnie świadczy o tym fakt przekazania powódce przez spółkę dokumentu oznaczonego jako „przydział domu jednorodzinnego”, a nazywanego przez samą powódkę umową najmu. Z treści tego dokumentu wynika bowiem, że jego istotą było wyrażenie zgody na korzystanie przez powódkę ze spornej nieruchomości, co wskazuje na nawiązanie się pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego zbliżonego do użyczenia. W związku z tym – skoro powódka wywodziła uprawnienie do korzystania z nieruchomości z umowy zawartej z ówczesnym właścicielem – to tym samym oznacza to, że akceptowała zależny charakter swego posiadania. Władanie nieruchomością na podstawie umowy „najmu” albo „przydziału domu jednorodzinnego” ma bowiem charakter zależny, co samo z siebie obala domniemanie samoistności posiadania przez powódkę. Dodatkowe znaczenie w badanej sprawie ma okoliczność, że powódka podejmowała w tym okresie czynności zmierzające do zmuszenia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, co świadczy nie tylko o tym, że powódka miała świadomość, komu przysługuje prawo własności nieruchomości, położonej w M., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...), ale sama – pomimo faktycznego władania powyższą nieruchomością – nie czuła się jeszcze właścicielem tej rzeczy, co jest jednym z niezbędnych elementów posiadania samoistnego. Do odmiennego wniosku nie może prowadzić fakt, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. dokonała przeniesienia na powódkę pozwolenia na budowę, gdyż czynność ta służyła wyłącznie celom postępowania administracyjnego, a ponadto nie mogła wywołać skutków w postaci uznania powódki za inwestora w okresie poprzedzającym dokonanie powyższej cesji. Z tych względów w ocenie sądu pierwszej instancji nie budzi wątpliwości, że w okresie wznoszenia budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości położonej w M., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...) powódka nie była samoistnym posiadaczem tej nieruchomości, co powoduje, że nie przysługuje jej roszczenie o przeniesienia własności tej nieruchomości na podstawie art. 231 § 1 k.c. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że gdyby nawet powódka była posiadaczem samoistnym spornej nieruchomości, to jej posiadanie nie cechowałoby się dobrą wiarą, co również warunkuje dochodzenie roszczenia przewidzianego w art. 231 § 1 k.c. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że chwilą odpowiednią do oceny kwalifikacji posiadania według dobrej lub złej wiary jest chwila wzniesienia budynku, a nie chwila uzyskania posiadania. W badanej sprawie nie może budzić wątpliwości, że powódka w chwili trwania budowy budynku na nieruchomości położonej w M., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...) wiedziała, że nie przysługuje jej własność tej nieruchomości. Wynikało to wprost z treści umowy z dnia 10 marca 2003 roku, w której wskazywano, że dopiero po wybudowaniu budynku i spełnieniu dalszych postanowień umowy druga strona umowy przeniesie na rzecz powódki w formie aktu notarialnego prawo własności opisanej wyżej nieruchomości. Ponadto świadczy o tym zachowanie samej powódki, która wielokrotnie wzywała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do przeniesienia na nią prawa własności nieruchomości położonej w M., oznaczonej obecnie w ewidencji gruntów jako działka nr (...). W tym stanie rzeczy uzasadnione jest zakwalifikowanie powódki jako posiadacza samoistnego w złej wierze. Jednocześnie w niniejszej sprawie nie zachodzą szczególne okoliczności uzasadniające potraktowanie powódki - w kontekście jej roszczenia z art. 231 § 1 k.c. – na równi z posiadaczem w dobrej wierze. Istotne znaczenie ma okoliczność, iż stopień złej wiary, którą należałoby

przypisać powódce, był znaczący, gdyż powódka posiadała pełną wiedzę o rzeczywistym stanie prawnym spornej nieruchomości i pomimo to zdecydowała się na zawarcie umowy, która nie powodowała przeniesienia na nią własności nieruchomości i nie zabezpieczała dostatecznie jej interesów w sprawie sporu z jej właścicielem. Konkludując sąd pierwszej instancji uznał, że w rozpoznawanej sprawie nie została spełniona podstawowa przesłanka warunkująca dochodzenie roszczenia uregulowanego w art. 231 § 1 k.c., jaką jest samoistne posiadanie gruntu w dobrej wierze, co uzasadnia oddalenie powództwa.

Ostatecznie Sąd Okręgowy podał, że powództwo wytoczone przeciwko spółce znajdującej się w upadłości likwidacyjnej podlegało oddaleniu z uwagi na to, że podmiotem wyłącznie legitymowanym mógł być jedynie syndyk masy upadłości. Sąd wziął pod uwagę, że powyższa pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew ani żadnych wyjaśnień, jednak z uwagi na to, że współuczestnictwo po stronie pozwanej miało charakter jednolitego, zajęcie stanowiska w sprawie przez pozwanego syndyka nie pozwalało wydać w stosunku do pozwanej spółki wyroku zaocznego. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. oraz art. 108 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła powódka, która wskazała, że doszło do naruszenia:

1. art. 5 k.c. poprzez nieuwzględnienie w rozstrzygnięciu naruszeń zasad współżycia społecznego przez pozwanych, którzy mając świadomość, że zawarcie pomiędzy spółkami (...) sp. z o.o. a (...) sp. z o.o. umowy przeniesienia własności nieruchomości, położonej przy ul. (...) w M. pozbawiło powódkę środków pieniężnych, stanowiących zapłatę za grunt i wybudowanie budynku oraz stanowiło bezpodstawne wzbogacenie pozwanych kosztem powódki, która wpłacając pieniądze dla dewelopera i zawierając umowę o wybudowanie budynku, mającego się stać jej własnością tak jak grunt, na którym zostanie wybudowany bez zachowania formy aktu notarialnego, pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu, że stanie się właścicielką domu mieszkalnego, a w wyniku podstępnych działań oraz wywołania w niej błędnego przekonania co do zamiaru przeniesienia na nią praw własności przez działające w złej wierze, tożsame osoby, zarządzające spółkami (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o., doprowadzili do podstępnego rozporządzenia mieniem powódki i podejmowania przez nią działań wywołanych podstępem tych osób z udziałem strony pozwanej, która została wzbogacona bezpodstawnie o wartość zapłaty za grunt i kwotę, stanowiącą wartość budynku, wzniesionego ze środków finansowych powódki

2. art. 6 k.c. poprzez odebranie powódce możliwości wykazania swoich racji i przedstawienia dowodów na ich poparcie, wyrażające się w oddaleniu wniosków dowodowych, mających znaczenie dla wykazania zasadności stanowiska powódki

3. art. 6 § 2 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosków dowodowych, w szczególności o przesłuchanie świadków, mających znaczenie dla wykazania zasadności stanowiska powódki i pozbawienie tym samym powódki możliwości wykazania w sposób nie budzący wątpliwości, że działała w dobrej wierze i jest posiadaczem w dobrej wierze

4. art. 7 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni pojęcia dobrej wiary w przedmiotowej sprawie i nie przyznanie tej cechy działaniu powódki, pomimo, że z materiału dowodowego wynika, że powódka działała od momentu podpisania umowy w dobrej wierze, a jej przyszłe czynności m.in. otrzymanie przydziału z dnia 28 sierpnia 2003 r. od osób (tych samych, z którymi podpisywała umowę) działających w złej wierze w zarządzie i jako współnicy pozwanej i spółki (...) sp. z o.o., stanowiły tylko i wyłącznie przejaw pozostawienia powódki w błędnym przekonaniu co do zamierzeń nieuczciwego kontrahenta, a w konsekwencji działań prowadzących do nadużycia prawa wobec powódki ze strony pozwanej i spółki (...) sp. z o.o., czego sąd pierwszej instancji nie pozwolił powódce udowodnić, gdyż bezzasadnie oddalił osobowe wnioski dowodowe

5. art. 172 § 1 k.c. poprzez błędne uznanie, że powódce nie przysługuje miano posiadacza w dobrej wierze, pomimo, że zaprezentowane przez powódkę, a przeprowadzone jedynie w ograniczonym zakresie dowodów sygnalizują sytuację odmienną tj. istnienie dobrej wiary, której pełne udowodnienie nastąpiłoby po przeprowadzeniu wnioskowanych dowodów

6. art. 231 § 1 k.c. w zw. art. 64 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co spowodowało nieuwzględnienie powództwa i nie zobowiązanie pozwanego syndyka masy upadłościowej (...) sp. z o.o. do przeniesienia na powódkę praw własności do nieruchomości, położonej w M. przy ul. (...)

7. art. 58 § 1 k.c. poprzez jego celowe pominięcie i nie dokonanie ustaleń w zakresie nieważności umowy przeniesienia praw własności do nieruchomości, wybudowanej przez powódkę na rzecz pozwanej spółki (...) sp. z o.o. z powodu naruszenia zasad współżycia społecznego

8. art. 6 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne wyłączenie do odrębnego rozpoznania kwestii stwierdzenia nieważności umowy przeniesienia praw własności do nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) na pozwanego bez wiedzy i zgody powódki, co potwierdza, że powódka została pozbawiona wszelkich praw do nieruchomości, która powstała z jej środków, a wyodrębnienie sprawy do osobnego postępowania stanowiło działanie sądu, mające na celu przewlekanie postępowania, a w konsekwencji z powodu nie zwolnienia powódki z ponoszenia kosztów sądowych (z których została zwolniona w niniejszym postępowaniu) - pozbawienie jej praw do obrony swoich interesów vide: akta sprawy Sądu Okręgowego w Szczecinie o sygn. IC 524/13

9. art. 49 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosków o wyłączenie sędziego sprawozdawcy od prowadzenia sprawy pomimo wystąpienia okoliczności, wskazujących na brak bezstronności sędziego

10. art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną interpretację zapisów umowy łączącej powódkę ze spółką (...) oraz pominięcie przez sąd pierwszej instancji okoliczności, że ocena charakteru umowy zależy nie od jej nazwy, ale od rzeczywistej treści oraz celu i zgodnego zamiaru stron, co doprowadziło sąd rozpoznający sprawę do błędnych ustaleń w zakresie wzniesienia budynku i zanegowania dokonania tego przez powódkę na podstawie niepełnych materiałów zgromadzonych w sprawie, podczas, gdy przesłuchanie świadków na okoliczność wzniesienia budynku przez powódkę, czego sąd zaniechał, doprowadziłoby do wniosku zgoła odmiennego

11. art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie całości żądania objętego pozwem w zakresie stwierdzenia nieważności zawartej umowy przeniesienia praw własności do nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. a spółką (...) sp. z o.o.

12. art. 339 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w przedmiotowej sprawie i nie uznanie powódki za samoistnego posiadacza w dobrej wierze, podczas, gdy prawidłowa ocena zgromadzonego materiału dowodowego, uzupełnionego przez dowody osobowe, których przeprowadzenia sąd orzekający zaniechał, prowadziłyby do wniosku odmiennego - że powódka jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze

13. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 224 § 1 k.p.c. i 227 k.p.c. , które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na dokonaniu przez sąd pierwszej instancji dowolnej, powierzchownej oraz nie wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz nie zgromadzenie pełnego materiału dowodowego poprzez:

a. pominięcie wnioskowanych przez powódkę dowodów, w szczególności

dowodów osobowych

b. dokonanie błędnej oceny sytuacji prawnej powódki w zakresie posiadanego przez nią statusu osoby samoistnego posiadacza w dobrej wierze i wykorzystanie działań podejmowanych w podstepie przez przedstawicieli spółki (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. stosowanych wobec powódki do przypisania jej cech osoby działającej w złej wierze

Mając na uwadze sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zobowiązanie pozwanego Syndyka Masy Upadłościowej spółki (...) sp. z o.o. na podstawie art. 231 § 2 k.c. w zw. z art. 64 k.c. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu praw własności do nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) na powódkę oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm

przepisanych ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu złożonej apelacji doprecyzowała podniesione przez siebie zarzuty.

Pozwany Syndyk masy upadłości wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się bezzasadna w stopniu oczywistym, a brak możliwości uwzględnienia jej roszczenia wynikał z przeszkód natury merytorycznej, do których apelująca odniosła się jedynie częściowo.

Sąd Apelacyjny nie miał wątpliwości, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i wyprowadził z nich należycie uzasadnione wnioski. Prawidłowo też przeprowadził postępowanie dowodowe, w żaden sposób nie uchybiając przepisom prawa procesowego. Ostatecznie sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w konsekwencji właściwie ustalając stan faktyczny w sprawie. Sąd Okręgowy w pisemnych motywach wyroku wskazał, jaki stan faktyczny stał się podstawą jego rozstrzygnięcia oraz podał na jakich dowodach oparł się przy jego ustalaniu. Ponadto, rozstrzygnięcie zostało oparte na prawidłowych i należycie wyjaśnionych przepisach prawa, do których w sposób należyty został odniesiony ustalony stan faktyczny. Wnioski końcowe zostały przedstawione prawidłowo w powiązaniu ze stanowiskiem stron, obowiązującymi przepisami i ustalonymi faktami. Stąd też Sąd Apelacyjny przyjął ustalenia sądu pierwszej instancji za własne, rezygnując z ich ponownego szczegółowego przytaczania. Nadto, nie stwierdzono także uchybień natury procesowej, których zaistnienie sąd byłby zobligowany brać pod uwagę z urzędu.

Prawidłowe ustalenia faktyczne i ocena prawna roszczenia dokonana przez Sąd Okręgowy kontrastują z apelacją złożoną przez powódkę, w której podniesione zarzuty i uwagi, nawet gdyby przyjąć je za zasadne, nie mogłyby prowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym przez powódkę. Jak trafnie przytoczył w swym uzasadnieniu Sąd Okręgowy zadośćuczynienie roszczeniu z art. 231 k.c., której to podstawy prawnej roszczenia powódka nie kwestionowała, jest uzależnione od kilku przesłanek normatywnych, które muszą być spełnione łącznie. Do tych przesłanek należy posiadanie samoistne, posiadanie w dobrej wierze, a także wzniesienie budynku na działce gruntu pozwanego. W okolicznościach przedmiotowych sprawy tak szeroko kontrargumentowana dobra wiara w posiadaniu była zatem jednym z wielu warunków aby powództwo mogło zostać uwzględnione. Przy czym treść apelacji nie dostarcza żadnych zarzutów na temat ustaleń sądu pierwszej instancji w zakresie posiadania samoistnego oraz wzniesienia budynku, co należy uznać za istotną słabość wniesionego środka odwoławczego, prowadzącą w konsekwencji do jego oddalenia.

Powódka nie wskazała i zresztą w świetle zgromadzonych w tej sprawie dowodów nie mogła wskazać skąd, jej zdaniem, wynika samoistność posiadania budynku i działki należącej do upadłej spółki. Tymczasem jak trafnie ujął to sąd pierwszej instancji w posiadanie nieruchomości powódka weszła wskutek dokumentu oznaczonego jako „przydział domu jednorodzinnego”, a nazywanego przez samą powódkę umową najmu. Z treści tego dokumentu niezbitnie wynika zgoda upadłej na korzystanie przez powódkę ze spornej nieruchomości, co wskazuje na nawiązanie się pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego zbliżonego do użyczenia. Taki charakter władztwa ma zaś charakter zależny, co samo z siebie obala domniemanie samoistności posiadania przez powódkę. Co więcej, jak zasadnie wskazał Sąd Okręgowy, a powódka się do tego nie odniosła, po uzyskaniu tego dokumentu powódka nadal podejmowała czynności zmierzające do zmuszenia (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, co świadczy nie tylko o tym, że powódka miała świadomość, komu przysługuje prawo własności nieruchomości, ale sama – pomimo faktycznego władania powyższą nieruchomością – nie czuła się jeszcze właścicielem tej rzeczy, co jest jednym z niezbędnych elementów posiadania samoistnego. Już zatem z samego tego powodu, a zatem z uwagi na brak przesłanki posiadania samoistnego, powódka nie mogła skutecznie domagać się realizacji swego roszczenia.

Wniosek ten jest też o tyle uzasadniony, że powódka nie wykazała – jak trafnie wskazał sąd pierwszej instancji, aby wzniosła budynek na cudzej działce. Skarżąca nawet nie polemizowała w apelacji, że to nie ona wzniosła budynek, tymczasem ten fakt także ma znaczenie prawotwórcze, a jego brak powoduje oddalenie powództwa, bez badania innych przesłanek roszczenia. W tym przypadku sąd pierwszej instancji trafnie wskazał, że już z treści pozwu oraz załączonych dokumentów wynika, że w chwili objęcia przez powódkę spornej nieruchomości gruntowej na tej nieruchomości był już posadowiony budynek mieszkalny, który znajdował się co najmniej w stanie surowym zamkniętym, zaś powódka jedynie przeprowadziła prace wykończeniowe w tym obiekcie, co w świetle przywołanych wyżej poglądów nie może być traktowane jako wzniesienie budynku w rozumieniu art. 231 k.c. Dla ustalenia przesłanki wzniesienia budynku nie ma znaczenia z czyich środków budynek ten jest wznoszony, gdyż ważna jest tu osoba właściciela nieruchomości, który prace te wykonuje, co ostatecznie prowadzi do wniosku, że to on wznosi budynek i to jemu będzie przynależne prawo własności do niego.

Powyższe wnioski nieuchronnie muszą prowadzić do oddalenia powództwa z tej przyczyny, że przesłanki roszczenia w postaci samoistnego posiadania oraz wzniesienia budynku na cudzej działce nie zostały w tej sprawie spełnione, co wprost musi oznaczać, że nawet gdyby powódka pozostawała posiadaczem w dobrej wierze, jak twierdzi w apelacji, to i tak wniesione przez nią powództwo nie mogłoby zostać uwzględnione.

Ostatecznie przesądzić też należy, że i ten argument nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zgromadzone w tej sprawie dowody z dokumentów wprost wskazują na to, że skarżąca była świadoma sytuacji prawnej i wiedziała, że nie przysługuje jej prawo własności do nieruchomości zabudowanej budynkiem. Analiza apelacji prowadzi do wniosku, że powódka mylnie rozumie pojęcie dobrej wiary w rozumieniu art. 231 k.c. Pojęcie to nie zostało przez skarżącą odniesione do podstawy prawnej roszczenia, a do jej postępowania w relacjach z upadłym oraz spółką (...), co do którego Sąd Apelacyjny nie ma zarzutu. Tym niemniej jednak o istnieniu dobrej wiary nie decyduje to czy powódka wywiązywała się z umowy ze spółką (...) i czy wpłaciła wymagane środki, a nawet to czy została ostatecznie oszukana przez tę spółkę, a później upadła, ale to czy w chwili posiadania mogła mieć uzasadnione przekonanie, że jest właścicielką gruntu, na którym został posadowiony budynek. Na uwagę i aprobatę zasługują tutaj wnioski Sądu Okręgowego, który wskazał, że w badanej sprawie nie może budzić wątpliwości, że powódka w chwili trwania budowy budynku na nieruchomości położonej w M. wiedziała, że nie przysługuje jej własność tej nieruchomości. Wynikało to wprost z treści umowy z dnia 10 marca 2003 roku, w której wskazywano, że dopiero po wybudowaniu budynku i spełnieniu dalszych postanowień umowy druga strona umowy przeniesie na rzecz powódki w formie aktu notarialnego prawo własności opisanej wyżej nieruchomości. Ponadto świadczy o tym zachowanie samej powódki, która wielokrotnie wzywała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do przeniesienia na nią prawa własności nieruchomości położonej w M..

Podkreślić należy, że tego rodzaju wnioski prawne zostały poczynione – jak już to wyżej przedstawiono, w oparciu o prawidłowo zgromadzone i ocenione dokumenty. Po pierwsze, skarżąca utożsamia pojęcie dobrej wiary z postępowaniem spółki (...) oraz upadłej, do czego – jak to już wyżej wyjaśniono nie ma żadnych podstaw. Po drugie, wnioski jakie wywiódł w tej sprawie sąd pierwszej instancji zostały oparte na dokumentach, w tym takich które zostały sporządzone i podpisane przez samą powódkę. W takiej sytuacji przeprowadzenie dowodów ze świadków na okoliczności sprzeczne z wymową tych dokumentów podlega ograniczeniom przewidzianym w art. 246 k.p.c., art. 247 k.p.c. oraz 74 k.c., do których apelująca w ogóle się nie odniosła. Poza tym, powódka jedynie ogólnie i bardzo nieprecyzyjnie wskazała, że dowód ze świadków wykazałby jej dobrą wiarę nie odnosząc się w sposób precyzyjny i konstruktywny do ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy w swym uzasadnieniu w oparciu o zgromadzone dowody, co czyni jej apelację w tym względzie polemiczną. W szczególności skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136), czego w tej sprawie nie uczyniła. Po czwarte, nawet gdyby dowód ze świadków naświetliłby zagadnienie dobrej wiary w tej sprawie, to i tak nie wystarcza ona do uwzględnienia powództwa z uwagi na brak przesłanki samoistnego posiadania oraz wzniesienia budynku, o jakich mowa w art. 231 k.c.

Ostatecznie, na uwagę nie zasługiwał także zarzut naruszenia art. 5 k.c. Przepis ten powinien wpisywać się w okoliczności faktyczne stanowiące podstawę dochodzonego roszczenia, a w tej sytuacji, gdy stan sprawy całkowicie mija się z przesłankami normatywnymi powództwa opartego na art. 231 k.c., o takiej sytuacji mówić nie sposób. Ponadto, jeśli powódka w istocie przekazała środki na budowę budynku może domagać się zwrotu uiszczonych środków w innym postępowaniu. Nie ma zaś możliwości domagania się przeniesienia prawa własności nieruchomości wzniesionej także z jej środków.

Kończąc rozważania prawne należy podkreślić, że pozostałe zarzuty apelacyjne przedstawione przez powódkę albo były niedopuszczalne albo nie wykazywały związku z istotą spornego zagadnienia. W tej mierze podkreślić należy, że powódka kwestionowała okoliczności i przepisy prawa odnoszące się do innej sprawy, która została wyłączona od rozpoznania w niniejszym postępowaniu. W takiej sytuacji zarzuty dotyczące art. 58 § 1 k.c., art. 6 § 1 k.p.c. oraz art. 316 § 1 k.p.c. powódka powinna zgłaszać w innym postępowaniu. Ponadto, zgodnie z art. 380 k.p.c. sąd drugiej instancji może rozpoznać tylko te postanowienia sądu pierwszej instancji, które nie podlegały zaskarżeniu w drodze zażalenia, co w sposób oczywisty nie odnosi się do postanowienia w przedmiocie wyłączenia sędziego.

Rozważywszy zatem jak wyżej, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny uznał, że wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu i z tej przyczyny oddalił apelację powódki, o czym orzekł w punkcie I wyroku.

Natomiast w punkcie II orzeczenia, działając na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzone na rzecz Syndyka masy upadłości kwotę 5 400 złotych tytułem wynagrodzenia jej pełnomocnika, której wysokość ustalono w oparciu o § 6 pkt 7) w związku z § 13 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSA Marta Sawicka SSA Agnieszka Sołtyka SSA Danuta Jezierska