

Sygn. akt I AGa 106/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek (spr.) SA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko (...) w P.

i (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę

na skutek apelacji powoda, co do pozwanego (...) w P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 6 listopada 2017 roku, sygn. akt VIII GC 551/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda D. K. na rzecz pozwanego (...) w P. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I AGa 106/18

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 30 lipca 2015 powód D. K. domagał się zobowiązania pozwanego (...) z siedzibą w P. (wówczas Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.) do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności nieruchomości – działki nr (...) o pow. 0,0074 ha położonej w P., KW nr (...) – za wynagrodzeniem w kwocie 1 zł płatnym w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Ewentualnie wniósł o zasądzenie od pozwanego 110.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 1 lipca 2015 r. Jednocześnie domagał się zasądzenia od pozwanego

kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o trzykrotność minimalnego wynagrodzenia pełnomocnika procesowego.

Wyjaśnił, że pozwany jest właścicielem działki nr (...) w P., która została wydzielona z działki nr (...). Na działce tej posadowione są cztery garaże o numerach (...). Dwa pierwsze garaże wznosił powód – na własny koszt – na podstawie umów zawartych z pozwanym 9 lipca 1998 r. Kolejne dwa garaże wzniosła I. O., wobec której jest następcą prawnym. 8 lutego 2006 zawarł z pozwanym umowę zobowiązującą pozwanego do ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do jednego garażu, a 19 stycznia 2009, umowę zgodnie z którą pozwany miał sprzedać gruntu, na którym wzniesiono garaż nr (...). Wkład ten został uiszczony przez powoda, co zostało wskazane w umowach. 14 października 2014 powód wystąpił do pozwanej z żądaniem zawarcia umów przyrzeczonych, jednakże do ich zawarcia nie doszło. Przez cały czas korzystał z garaży i ponosił w związku z tym nakłady. Żądania głównego powód dochodził na podstawie przepisu art. 231 § 1 kc. W zakresie żądania ewentualnego wskazał, że podstawy do zapłaty za garaże o numerach (...) upatruje w bezpodstawnym wzbogaceniu, powołując się na art. 405 k.c., a co do garażu nr (...) na odpowiedzialności kontraktowej uregulowanej w art. 471 k.c. Wyjaśnił, że wartość garaży przyjął na poziomie 27.500 zł za każdy, co daje łącznie dochodzoną ewentualnie kwotę 110.000 zł.

Pozwany (...) z siedzibą w P. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności wynagrodzenia minimalnego. Wskazał, że 1 lipca 2015 przeniósł własność nieruchomości (spornej działki) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Nadto, że umowy zawierane z powodem nie zobowiązywały go ani nie upoważniały do wznoszenia garaży. Roboty te należały do pozwanego, ale nie zostały rozpoczęte – nie pobrano i nie zarejestrowano dziennika budowy. A także, że powód nie jest następcą prawnym I. O., bowiem umowy zawarte między nią a powodem nie mogły przenieść prawa własności nieruchomości na powoda ze względu na niedochowanie formy aktu notarialnego; nadto I. O. nie przysługiwało prawo własności nieruchomości opisanych w umowach. Zdaniem pozwanego nie są spełnione też przesłanki art. 405 k.c. czy 471 k.c. Wskazał, że powód nie wykazał swojego zubożenia ani wzbogacenia po stronie pozwanego – samowola budowlana nie może stanowić wzbogacenia. Nadto pozwanej już nie przysługuje prawo własności do nieruchomości. Zwrócił uwagę także, że w pozwie nie przedstawiono twierdzeń mających stanowić o ziszczeniu się przesłanek odpowiedzialności kontraktowej, w tym szkodzie czy związku przyczynowym.

Na rozprawie 13 kwietnia 2016 powód wniósł o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze pozwanego również (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu. Zarzuciła, że powód w chwili kierowania przeciw niej pozwu nie posiadał statusu posiadacza spornych nieruchomości, bowiem wskazywane garaże zostały wyburzone w styczniu 2016. Najpóźniej od tej pory władztwo nad nieruchomością gruntową sprawuje pozwana. Z ostrożności procesowej, ustosunkowując się do roszczenia opartego na art. 231 § 1 k.c., zarzuciła, że powód nie wykazał, aby garaże o numerach (...) zostały przez niego wzniesione, a pozostałe dwa garaże przez osobę, od której miał je nabyć. Nie wykazał również, aby był posiadaczem samoistnym nieruchomości (i to w dobrej wierze). Jednocześnie podniosła, że powód nie wykazał, aby podana przez niego wartość garaży w kwocie 110.000 zł odpowiadała rzeczywistości. Odnosząc się do ewentualnego roszczenia powoda, opartego na art. 405 k.c., podniosła, że nie posiada legitymacji biernej, bowiem nieruchomość – działkę nabyła odpłatnie. Jednocześnie podniosła zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, powołując się na art. 118 k.c. W zakresie odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c. również zarzuciła, że nie posiada legitymacji biernej, gdyż nie łączy ją z powodem żaden stosunek zobowiązaniowy. Wskazała, że w jej ocenie powód mógłby ewentualnie formułować żądanie na podstawie art. 390 § 1 k.c., lecz nie wobec niej.

Sąd Okręgowy w Szczecinie, wyrokiem z 6 listopada 2017, sygn. akt VIII GC 551/15: I. oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli wobec pozwanego (...) w P.,

II. oddalił powództwo o zapłatę wobec pozwanego (...) w P.,

III. oddalił powództwo o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli wobec pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.,

IV. oddalił powództwo o zapłatę wobec pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.,

V. zasądził od powoda na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. koszty procesu w całości, przy czym ich szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu,

VI. zasądził od powoda na rzecz pozwanego (...) w P. koszty procesu w całości, przy czym ich szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu

Sąd ten ustalił, że dla działki nr (...) w obrębie (...) – P. zlokalizowanej w P. prowadzona jest KW nr (...). Działka ta powstała w wyniku podziału działki nr (...), która została podzielona na działki nr (...) (następnie działka nr (...) została podzielona na działki nr (...), działka nr (...) na działki nr (...)). W 1995 Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P. (dalej: SM (...)) uzyskała prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) w P.. Następnie Spółdzielnia uzyskała prawo własności nieruchomości. Na terenie tej nieruchomości miał zostać zlokalizowany kompleks garażowy, co było zgodne z ówczesnym planem zagospodarowania. 8 sierpnia 1997 r. SM (...) uzyskała decyzję (...) o zatwierdzeniu projektu budowlanego na budowę kompleksu garażowego na działce nr (...) w P. i pozwoleniu na budowę. Inwestycja nie została ukończona. Dziennik budowy wobec kompleksu garaży nie został zarejestrowany, tak samo jak zawiadomienie o zamiarze rozpoczęcia robót budowlanych ani oświadczenie o przyjęciu funkcji kierownika budowy. Nie wydano również decyzji o pozwoleniu na użytkowanie posadowionych na nieruchomości garaży.

Decyzją z 2 marca 2016 r. (...) wojewoda (...) stwierdził wygaśnięcie powyższej decyzji o pozwoleniu na budowę.

W 1997 r. SM (...) rozpoczęła informować poprzez rozwieszane ogłoszenia o zamiarze wybudowania na działce nr (...) kompleksu garażowego. Między innymi w ogłoszeniu datowanym na 29 stycznia 1997 r. podawała informację o ubieganiu się przez spółdzielnię o pozwolenie na budowę. Od osób zainteresowanych miała być pobierana opłata w celu przygotowania terenu pod budowę. Po otrzymaniu pozwolenia na budowę spółdzielnia miała zezwolić „na montaż garażu blaszanego lub budowę garażu murowanego w/g wykonanego projektu” ze wskazaniem, że „przeniesienie prawa własności dla wykupujących grunt pod garaż może odbyć się na zasadzie prawa wieczystego użytkowania” (k. 401). W kolejnym ogłoszeniu datowanym na 3 września 1997 r. spółdzielnia informowała, że otrzymała pozwolenie na budowę. Podawała także, że po zakończeniu prac przygotowawczych terenu „zainteresowani budową mogą rozpocząć prace budowlane” (k. 402).

Powód i SM (...) 9 lipca 1998 spisali umowę, zgodnie z którą spółdzielnia miała na terenie działki nr (...) wybudować kompleks garaży i przydzielić powodowi spółdzielcze własnościowe prawo do jednego garażu w wybudowanym kompleksie. Z tego tytułu powód miał wnieść wkład garażowy w kwocie 1.750 zł. Umowę ze strony SM (...) podpisał prezes zarządu Z. R., lecz w komparycji umowy wskazano, że jest ona reprezentowana również przez członka zarządu B. N., którego podpis na umowie nie został naniesiony. 8 lutego 2006 między powodem a SM (...) została zawarta umowa, zgodnie z którą spółdzielnia miała na terenie działki nr (...) wybudować kompleks garaży i przydzielić powodowi spółdzielcze własnościowe prawo do jednego garażu w wybudowanym kompleksie. Z tego tytułu powód miał wnieść wkład garażowy w kwocie 1.750 zł. Umowę ze strony SM (...) podpisał prezes zarządu Z. R., lecz w komparycji umowy wskazano, że jest ona reprezentowana również przez członka zarządu R. B., której podpis na umowie nie został naniesiony.

Powód uiścił na rzecz spółdzielni łącznie tytułem wkładu garażowego 3.500 zł.

Dwie umowy, na podstawie których SM (...) zobowiązywała się do wybudowania kompleksu garażowego i przydzielenia spółdzielczego własnościowego prawa do garażu za wkład garażowy 1.750 zł zawarła również I. O., która z tego tytułu na rzecz SM (...) zapłaciła łącznie 3.500 zł.

7 lutego 2006 powód spisał z I. O. umowę, w której postanowili, że I. O. sprzedaje powodowi garaż nr (...) z działką przy ul. (...) w P.. 9 czerwca 2008 została między powodem a I. O. spisana kolejna umowa, na podstawie której I. O. miała sprzedać powodowi garaż nr (...) z działką przy ul. (...) w P..

19 stycznia 2009 między powodem a SM (...) została zawarta umowa, na podstawie której spółdzielnia zobowiązała się do sprzedaży powodowi grunt o pow. 18 m² w obrębie działki nr (...) w P.. Przewidywana wstępna cena została określona na 1.750 zł z zaznaczeniem, że została ona już uiszczona w 1998 przez I. O.. Umowę w imieniu spółdzielni podpisał prezes zarządu Z. R. i zastępca R. B..

W obrębie obecnej działki nr (...) zostały posadowione cztery garaże oznaczone numerami (...) usytuowane w jednym ciągu. Zostały wzniesione na przestrzeni lat 90 XX w. oraz początku XXI w. Garaże te zostały wzniesione częściowo przez powoda (garaże nr (...)) tzw. metodą gospodarczą (własnymi siłami, przy samodzielnym zakupie materiałów), a częściowo przez I. O. (garaże nr (...)). Przy wznoszeniu garaży powód konsultował miejsce posadowienia i sposób wzniesienia garaży z przedstawicielami spółdzielni, był mu również udostępniony projekt budowlany. Były to garaże otynkowane, z blaszanym dachem, z bramami uchylnymi. Przy ich wznoszeniu powód i I. O. konsultowali się ze SM (...), która m.in. wskazywała im obszar, na którym mają zostać posadowione garaże oraz wymagania projektowe i techniczne, jakim powinny odpowiadać.

Powód początkowo korzystał z garaży nr (...), a od czasu spisania umów z I. O. także z garaży nr (...), z których korzystała wcześniej I. O.. Na terenie wszystkich czterech garaży powód ostatecznie wykonywał działalność gospodarczą. Powód uiszczał na rzecz spółdzielni opłaty za korzystanie z garaży.

W 2003 powód zawarł z (...) S.A. umowy, na podstawie której przyłączono garaże do sieci energetycznej i dostarczano do nich energię elektryczną.

Od 2006 członkowie SM (...) (i osoby nieposiadające statusu członka spółdzielni) zgłaszali władzom spółdzielni, w tym podczas zgromadzeń członków spółdzielni, wnioski o podjęcie działań w sprawie uregulowania stanu prawnego kompleksu garażowego i ustanowienia prawa własności garaży na rzecz osób korzystających z garaży. Prezes zarządu spółdzielni Z. R. zamierzał uregulować stan garażów posadowionych na terenie spółdzielni, w tym na działce nr (...). W tym celu m.in. pomiędzy spółdzielnią a A. S. została zawarta 20 sierpnia 2007 umowa, na podstawie której miała zostać wykonana dokumentacja „niezbędna do użytkowania garaży wybudowanych na działce nr (...) w P.” (k. 399). Umowa ta nie została ostatecznie wykonana, ponieważ A. S. nie zdołał przeprowadzić inwentaryzacji wszystkich garaży – nie wszystkie osoby korzystające z garaży umożliwiły mu przeprowadzenie odpowiednich prac. Z. R. zmarł w 2012 i od tego czasu nowe władze spółdzielni zmieniły stosunek do sprawy terenu kompleksu garażowego.

W październiku 2014 powód zapoznał się z ogłoszeniem SM (...) o możliwości podpisywania umów dzierżawy powierzchni gruntu wraz z garażami pod rygorem wezwania do uporządkowania i opuszczenia nieruchomości spółdzielni. Pismem z 14 października 2014 r. powód zwrócił się z pomocą pełnomocnika do SM (...) o wskazanie, jakie dokumenty są wymagane przez spółdzielnię dla ustanowienia na jego rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do garaży nr (...). SM (...) w piśmie z 30 października 2014 r. zajęła stanowisko, że powodowi nie przysługuje żadne prawo do zajętego przez niego gruntu, a garaże zostały na jej terenie posadowione niezgodnie z prawem. Pełnomocnik powoda prowadził ze SM (...) dalszą korespondencję. W szczególności w piśmie z 14 czerwca 2015 r. wystąpił z prośbą o informację, jakie dokumenty są wymagane w celu zawarcia umowy sprzedaży garaży. Jednocześnie zwrócił uwagę, że w razie niezawarcia takiej umowy powinna liczyć się z odpowiedzialnością odszkodowawczą wobec powoda, co do kwoty 110.000 zł stanowiącej wartość czterech garaży, z których korzysta powód.

Pismem z 3 lipca 2015 r. SM (...) poinformowała pełnomocnika powoda, że nie jest już właścicielem działki nr (...) w P., w związku z czym do 3 sierpnia 2015 r. powód winien opróżnić i wydać zajmowaną część nieruchomości. Wskazała również, że w sprawie nieruchomości należy się kontaktować z (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. (dalej: (...) sp. z o.o.). Pełnomocnik powoda pismem z 16 lipca 2015 r. prosił o informację dotyczącą przeniesienia własności działki nr (...) w

P.. W międzyczasie pełnomocnik powoda samodzielnie konsultował z notariuszem, jakie dokumenty byłyby niezbędne do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu garażowego.

1 lipca 2015 przed notariuszem A. R. SM (...)

oraz (...) sp. z o.o. zawarły w formie aktu notarialnego umowę (Rep. A nr (...)), na podstawie której spółdzielnia sprzedała na rzecz spółki działki nr (...) w P. za cenę 1.968.000 zł zawierającą podatek VAT. Wzmiankę w dziale II księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla działki nr (...) umieszczono 6 lipca 2015 r. (...) sp. z o.o. została wpisana w dziale II księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości 21 września 2015 r. (k. 239). Aneksiem z 30 grudnia 2015 r. w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) spółdzielnia i wskazana spółka zmieniły umowę w ten sposób, że m.in. obniżyły łączną cenę nieruchomości do kwoty 1.600.000 zł, w tym podatek VAT. Cenę sprzedaży SM (...) oparła na operacie szacunkowym sporządzonym w grudniu 2014 r., zgodnie z którym wartość obydwu działek wynosi 1.518.000 zł. Przy wycenie nie uwzględniano wartości nakładów w postaci garaży posadowionych na działkach (s. 2 operatu - k. 131-150).

(...) sp. z o.o. w grudniu 2015 dokonała rozbiórki garaży zlokalizowanych na działce nr (...) w P. i wykonał niwelację terenu, zlecając odpłatne wykonanie tych prac osobom trzecim. Przy podjęciu takiej decyzji spółka sugerowała się m.in. zleconą przez siebie na przełomie października i listopada 2015 oceną stanu technicznego posadowionych na działce garaży, która określała ich stan jako zły.

W związku z likwidacją kompleksu garażowego w styczniu 2016 osoby korzystające z tych garaży złożyły organom ścigania zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa.

Wartość rynkowa działki nr (...) w P. wynosi 16.000 zł. Posadowienie na niej garaży nie zwiększyło jej wartości, ponieważ nie został sformalizowany proces ich budowy (brak zarejestrowania dziennika budowy, brak ustanowienia kierownika budowy, brak zgłoszenia rozpoczęcia robót, brak zgłoszenia zakończenia robót). Garaże, które były posadowione na działce, nie przedstawiały również z tego względu żadnej wartości rynkowej (k. 464-488).

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo jest nieuzasadnione w całości. Sąd podał, że strona powodowa upatrywała zasadności powództwa w kilku różnych podstawach prawnych. Co do głównego żądania pozwu, sprowadzającego się do zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powoda prawa własności nieruchomości (działki nr (...)) o pow. 0,0074 ha, w P., Kw nr (...) za wynagrodzeniem w kwocie 1 zł płatnym w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia, powód powoływał się na art. 231 § 1 k.c. W zakresie ewentualnego żądania zapłaty kwoty 110.000 zł wraz z odsetkami powód swoje żądanie opierał alternatywnie na reżimie odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia uregulowanego w art. 405 i nast. k.c. (powództwo kondykcyjne) – w zakresie garaży o numerach (...) – oraz odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej wynikającej z art. 471 k.c. – co do garażu o numerze (...).

Stan faktyczny został ustalony z uwzględnieniem okoliczności bezspornych między stronami, m.in. tego, że garaże posadowione na spornej działce zostały zlikwidowane w grudniu 2015, czy faktu, że powód korzystał uprzednio z tych garaży, prowadząc w ich obrębie działalność gospodarczą. W zakresie, w jakim strony nie pozostawały zgodne co do faktów przeprowadzono postępowanie dowodowe w oparciu o złożone dokumenty, których autentyczności strony nie negowały, zeznania świadków P. D., I. O., E. S. oraz A. S., a także zeznania powoda. Zeznania świadków były wiarygodne. Sąd podkreślił natomiast, że świadkowie (zwłaszcza świadek P. D. i I. O.) wskazywali na to, iż pewnych okoliczności nie pamiętają z uwagi na upływ czasu albo że jedynie co do niektórych okoliczności mają swoje przypuszczenia czy ocenę, a nie właściwą wiedzę. Zeznania powoda także w zasadzie były wiarygodne, natomiast w zakresie, w jakim powód zeznał o kosztach posadowienia garaży, zeznania te nie były w pełni wiarygodne i należało przyjąć, że nie spełniają dostatecznego standardu dowodu dla sprostania ciężarowi dowodu wynikającego z art. 6 k.c. Powód zeznał, że nie ma dokumentacji dotyczącej posadowienia garaży, ponieważ się przeprowadzał. Wskazywał, że ma zapiski dotyczące kupowanych materiałów, ale takich dokumentów do akt sprawy nie złożył. Nadto wskazywał, że koszt posadowienia wynosił 40.000 zł, tj. po 10.000 zł za jeden garaż, chociaż jak wynika zarówno z jego zeznań, jak i zeznań świadka I. O. i samego faktu, że powód spisał z tym świadkiem umowy dotyczące garaży nr (...), wynika

jednoznacznie, że powód posadawił na działce jedynie garaże (...), natomiast garaże nr (...) zostały posadawione przez I. O. i jej małżonka. W tym zakresie nie było w konsekwencji możliwości uznać za udowodnione, w jakiej wysokości powód poniósł koszty posadawienia garaży nr (...) na spornej nieruchomości. Sąd wyjaśnił, że w celu ustalenia wartości działki oraz garaży (co wymaga wiedzy specjalnej), zgodnie z dyspozycją art. 278 k.p.c. został przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego A. C., który ustalił wartość rynkową przedmiotowej działki oraz wyjaśnił, że posadawione na niej uprzednio garaże nie przedstawiały wartości rynkowej oraz tym samym nie zwiększały wartości działki. Opinię biegłego należało ocenić za wiarygodną, ponieważ w sposób spójny i logiczny prezentowała wnioski, a także wyjaśniała motywy i sposób ich sformułowania.

Sąd podał, że podstawową przesłanką materialną każdego rodzaju powództwa jest legitymacja procesowa stron, a o jej istnieniu przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe. Jej brak – po którejkolwiek ze stron – nie prowadzi do odrzucenia pozwu, lecz do oddalenia powództwa.

Sąd uznał, że powództwo przeciwko pozwanemu (...) z siedzibą w P. (dalej: pozwany, (...)) w zakresie żądania przeniesienia prawa własności nieruchomości podlegało a limine oddaleniu właśnie ze względu na brak legitymacji procesowej biernej pozwanego. Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. z żądaniem przeniesienia własności nieruchomości można wystąpić przeciwko właścicielowi nieruchomości. Pozew został przez powoda wniesiony 30 lipca 2015 r. (prezentata na 1 stronie pozwu, k. 3), podczas gdy prawo własności spornej nieruchomości nie przysługiwało pozwanemu (...) już od 1 lipca 2015 r., gdy w drodze umowy w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) pozwany przeniósł prawo własności nieruchomości na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (dalej: pozwana, (...)) sp. z o.o.).

Żądanie zobowiązania do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości nie mogło również zostać uwzględnione wobec pozwanej (...) sp. z o.o. z uwagi na brak przesłanek z art. 231 § 1 k.c. - nie było podstaw dla stwierdzenia, że powód był samoistnym posiadaczem nieruchomości, pozostając nadto w dobrej wierze. Wniosek o wezwanie do udziału w sprawie pozwanej powód zgłosił na rozprawie 13 kwietnia 2016 r. Jak wynika zaś z bezspornych okoliczności faktycznych pozwana – jako kolejny właściciel spornego gruntu – w grudniu 2015 r. zlikwidowała posadawione na tym gruncie garaże, w tym wskazywane przez powoda garaże oznaczone numerami (...). Tymczasem roszczenie wynikające z art. 231 § 1 k.c. reguluje stosunki pomiędzy aktualnym posiadaczem oraz aktualnym właścicielem; roszczenie to wygasa z chwilą definitywnej utraty posiadania przez samoistnego posiadacza działki gruntu, na której wznosił on budynek lub inne urządzenie. Roszczenie to wynika z posiadania i jest ściśle z nim związane. Dopóki trwa posiadanie, dopóty może być ono realizowane.

Niezależnie od oceny, że powództwo przeciwko zarówno pozwanemu, jak i pozwanej, zasługiwało w tym zakresie na oddalenie przez wzgląd na brak legitymacji procesowej Sąd wyjaśnił, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał na ocenę, że w rozpatrywanej sprawie występowały takie przesłanki roszczenia z art. 231 § 1 k.c. jak: samoistne posiadanie nieruchomości przez powoda, jego dobra wiara, wybudowanie czterech garaży oraz ich wartość przewyższająca wartość zajętego gruntu. Nadto, art. 231 § 1 k.c. precyzuje, że z roszczeniem o przeniesienie prawa własności gruntu może wystąpić posiadacz samoistny w dobrej wierze. Zgodnie z art. 7 k.c. zachodzi domniemanie dobrej wiary, jednakże okoliczności niniejszej sprawy pozwalały na obalenie tego domniemania. O dobrej albo złej wierze posiadacza przesądza to, czy w danych okolicznościach posiadacz wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie przysługuje mu uprawnienie do sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą. Jeśli posiadacz wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie przysługuje mu uprawnienie do sprawowania faktycznego władztwa nad rzeczą, wtedy, co do zasady, jest w złej wierze. Nadto przyjmuje się, że uzyskanie posiadania nieruchomości na podstawie umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego uzasadnia przyjęcie, że posiadacz jest w złej wierze. W niniejszej sprawie powód wiedział, że nie przysługuje mu prawo własności nieruchomości czy to samych garaży, czy to gruntu, na których zostały posadawione. Wiedział wszak, że umowy, które spisywał ze SM (...) nie przenoszą na niego własności ani garaży ani gruntu. Sąd zwrócił uwagę, że w szczególności wiedzę o stanie prawnym nieruchomości powód zmanifestował pismem z 14 października 2014, w którym dopiero zamierzał wspólnie ze spółdzielnią mieszkaniową podjąć stosowne czynności zmierzające do uregulowania stanu prawnego garaży i gruntu. Powód miał

w konsekwencji wiedzę, że nie jest właścicielem nieruchomości gruntowej. Powyższe świadczy w sposób jednoznaczny o złej wierze powoda. Nadto, odnosząc się do charakteru posiadania nieruchomości, Sąd stwierdził, że powód nie wykazał dostatecznego zachowania, wyrażającego się we władaniu przez niego sporną działką „jak właściciel”. Powód nie wykazał w szczególności, że wykonywał uprawnienia i obowiązki właścicielskie, w szczególności z materiału dowodowego nie wynika, aby ponosił z uwagi na korzystanie z garaży i gruntu, na którym były posadowione, ciężary publicznoprawne. Nie sposób również nie zauważyć, że już na etapie wznoszenia garaży powód, jak i inne osoby wznoszące garaże, konsultował się z władzami spółdzielni co do konkretnego miejsca posadowienia konkretnych garaży, rozplanowania garaży na terenie działki, a nadto spółdzielnia udostępniała powodowi i innym osobom w tym celu projekt budowlany. Świadczy to o tym, że powód nie decydował w sposób samodzielny o tym w jaki sposób i w którym miejscu zostaną wzniesione garaże, więc jego działaniom już wówczas brakowało cech charakterystycznych dla władania właścicielskiego, samodzielnego, niezależnego od czyjejś woli (z wyłączeniem obowiązków o charakterze publicznoprawnym, w szczególności z zakresu procesu inwestycyjno-budowlanego). Sąd odnotował również, że powód na terenie spornej działki wznosił jedynie dwa garaże o numerach (...), wobec czego w zakresie garaży o numerach (...) nie mógł osiąść statusu samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który wznosił na gruncie budynek lub budowlę. Odnośnie rozszczenia opartego na art. 231 § 1 k.c. Sąd również wskazał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwolił także na ustalenie, aby wzniesione na działce przez powoda garaże przewyższały wartość działki nr (...) w P., a tym bardziej, aby ta różnica wartości była znaczna. Z opinii biegłego sądowego, wynikało w sposób klarowny, że wzniesione na działce garaże nie posiadały jakiegokolwiek wartości rynkowej, jak również nie zwiększały wartości działki.

Odnosząc się do zgłoszonego przez powoda żądania zasądzenia kwoty 110.000 zł wraz z odsetkami Sąd wskazał, że powód odpowiedzialności pozwanych co do tej kwoty upatrywał w wartości garaży posadowionych na działce nr (...) w P., przy czym żądanie zapłaty w stosunku do garaży o numerach (...) miało opierać się na reżimie bezpodstawnego wzbogacenia – art. 405 i nast. k.c., a co do garażu nr (...) – odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 k.c.

Pozytywnymi przesłankami odpowiedzialności z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (powództwa kondykcijnego) są zgodnie z art. 405 k.c. wzbogacenie po stronie jednego podmiotu, zubożenie po stronie innego podmiotu, związek pomiędzy wzbogaceniem jednej i zubożeniem drugiej osoby oraz brak podstawy prawnej do wzbogacenia.

Według Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy wymienione powyżej przesłanki nie zostały jednak spełnione ani wobec pozwanego, ani wobec pozwanej. Przede wszystkim zgromadzony materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, jakoby pozwany albo pozwana była względem powoda wzbogaconą. Jak wynika z dowodu z opinii biegłego sądowego posadowione na działce nr (...) w P. sporne garaże (wszystkie cztery) nie przedstawiały jakiegokolwiek wartości jako takie, ale także nie zwiększały w żaden sposób wartości działki, na której się znajdowały. Ze względu zatem na fakt, że ani pozwany (jako poprzedni właściciel działki), ani pozwana (jako obecny właściciel działki) nie pozostawali wzbogaceni, nie sposób uznać, aby zachodziła ich odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Jednocześnie Sąd zaakcentował, że ewentualnego bezpodstawnego wzbogacenia powód mógłby upatrywać nie w fakcie posadowienia trzech garaży, lecz jedynie dwóch, tj. garaży o numerach (...). Jak wskazywał w pozwie, a co potwierdziło postępowanie dowodowe, jedynie te dwa garaże zostały wzniesione przez powoda. Garaże o numerach (...) posadowiła zaś I. O. wraz z mężem, a z umów spisanych przez powoda z I. O. 7 lutego 2006 r. oraz 9 czerwca 2008 r. wynika, że I. O. zamierzała sprzedać, a powód kupić nieruchomości określane przez nich jako garaże nr (...) „wraz z działką” (k. 14, 18). Zaznaczyć przy tym należy, że przedmiotem tych umów miały być nieruchomości, wobec czego ich ważność zgodnie z art. 158 w zw. z art. 73 § 2 k.c. wymagała formy aktu notarialnego, a formy tej powód i I. O. nie zachowali. Umowy te były nieważne już przez sam wzgląd na niezachowanie formy aktu notarialnego, dodatkowo, okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że I. O. nie przysługiwało wówczas prawo do przedmiotu umowy, przede wszystkim w zakresie nieruchomości gruntowej, która zgodnie z treścią umowy także miała być przedmiotem sprzedaży. Na marginesie Sąd wskazał przy tym, że powód nie twierdził, aby te umowy miały przenosić na niego

ewentualne roszczenie I. O. wobec pozwanego z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (czy poniesionych nakładów), albo by została zawarta inna umowa, której przedmiotem byłoby takie roszczenie.

Według Sądu zarazem powód nie zdołał wykazać przesłanki zubożenia. Wprawdzie postępowanie dowodowe wykazało, że powód wniósł na obszarze obecnej działki nr (...) w P. garaże oznaczone numerami (...), ale powód nie zaoferował materiału dowodowego na potwierdzenie, w jakim zakresie wystąpiło po jego stronie zubożenie. Nie można przy tym nie zauważyć, że już same twierdzenia prezentowane przez powoda w pozwie i na etapie korespondencji przedsądowej stron (o tym, że wartość garaży, której zwrotu się domaga wynosi 110.000 zł, po 27.500 zł za każdy z czterech garaży) są niespójne z zeznaniami powoda, który zeznał, że koszt wzniesienia każdego z garaży wynosił 10.000 zł. Powód choć wspominał o posiadaniu przez niego zapisków o kosztach zakupionych materiałów, ale takich dokumentów nie przedstawił. Z kolei dowodów zakupu – jak zeznał – nie posiada, bowiem utracił je na skutek kilkukrotnej zmiany miejsca zamieszkania. W tych okolicznościach brak było podstawy, aby uznać za udowodnione, że powód doznał zubożenia, a tym bardziej, jaki był zakres takiego zubożenia.

W związku z tym, iż nie można było uznać w okolicznościach niniejszej sprawy, aby po stronie powoda wystąpiło zubożenie, a po stronie pozwanych wzbogacenie, bezprzedmiotowe było rozważanie przesłanki braku podstawy prawnej.

Zdaniem Sądu Okręgowego istotnym jest również to, że sporne garaże zostały posadowione na działce nr (...) w P. w latach 90 XX w. Powód odpowiedzialności pozwanego (...) z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia upatrywał w posadowieniu garaży na gruncie stanowiącym własność pozwanego. W tym kontekście należy wskazać, że żądanie powoda o zapłatę tytułem bezpodstawnego wzbogacenia nie mogło zostać uwzględnione wobec pozwanej (...) sp. z o.o. z samej już przyczyny, że – jak trafnie podnosiła pozwana – zgodnie z art. 407 k.c. obowiązek zwrotu uzyskanej korzyści przechodzi na osobę trzecią, gdy czynność prawna rozporządzająca korzyścią była bezpłatna. Nawet zatem, gdyby w istocie pozwany (...) odpowiadał względem powoda z tego tytułu (co nie ma miejsca w okolicznościach niniejszej sprawy), to takiej odpowiedzialności nie mogłaby ponosić względem powoda pozwana (...) sp. z o.o., bowiem nabyła działkę nr (...) w P. na podstawie umowy sprzedaży, w sposób odpłatny.

W zakresie, w jakim powód upatrywał odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych w związku z wartością garażu nr (...), Sąd uznał, że w świetle wskazywanej przez niego podstawy odpowiedzialności – art. 471 k.c. – pozwana (...) sp. z o.o. nie posiadała legitymacji procesowej biernej. Zgodnie z tym przepisem odpowiedzialność ponosi dłużnik względem wierzyciela i to w związku ze szkodą poniesioną wobec niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Przesłanki tej odpowiedzialności są w konsekwencji niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (co implikuje konieczność istnienia węzła obligacyjnego), szkoda, a także – stosownie do art. 361 § 1 k.c. – związek przyczynowy między nimi. Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy Sąd zauważył, że wśród twierdzeń powoda, czy w zebranych materiale dowodowym brak jest podstaw do uznania, że powód był względem pozwanej wierzycielem, a pozwana jego dłużnikiem. Brak było zatem podstaw do uznania, że powód i pozwana posiadają w tym zakresie legitymację procesową, a odpowiedzialność odszkodowawcza kontraktowa pozwanej istnieje.

Odnosząc się natomiast do zasadności tego żądania skierowanego do pozwanego (...) Sąd zauważył, że również nie mogła zachodzić odpowiedzialność odszkodowawcza na podstawie art. 471 k.c., albowiem podstawą, w której powód upatrywał odpowiedzialności za szkodę związaną z wartością garażu nr (...) była umowa z 19 stycznia 2009 r. Umowę tę, wobec jej treści, należało uznać za umowę przedwstępną wobec przyszłej umowy przeniesienia własności gruntu pod garażem. O przedwstępnym charakterze tej umowy świadczy analiza postanowień jej § 2 oraz § 3, zgodnie z którymi ostateczna umowa (umowa przyrzeczona) miała zostać zawarta „po uzyskaniu przez użytkowników garaży [...] wszystkich niezbędnych dokumentów do zawarcia aktów notarialnych” (k. 19). Strony nie związały się żadnym innym węzłem obligacyjnym w tym zakresie, więc odpowiedzialność za brak zawarcia umowy przyrzeczonej nie mogła znajdować podstawy a art. 471 k.c., lecz w oparciu o art. 390 § 1 k.c.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. w przypadku, gdy jedna ze stron uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej można żądać naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na jej zawarcie. Istotne jest przy tym, że przywołany przepis wyraża zasadę odpowiedzialności za tzw. ujemny interes umowny (*culpa in cotrahendo*). Polega on na uszczerbku majątkowym, który ktoś poniósł przez to, że podjął działania zmierzające do zawarcia umowy, która ostatecznie nie została skutecznie zawarta. Innymi słowy, dotyczy on negatywnych majątkowych następstw działań zmierzających do zawarcia umowy. Rozmiar szkody podlegającej naprawieniu ustala się porównując stan majątkowy, jaki istniałby, gdyby uprawniony nie liczył na zawarcie umowy ze stanem powstałym wskutek faktu, że uprawniony zawarł umowę przedwstępną i oczekiwał zawarcia umowy przyrzeczonej. Odszkodowanie to obejmuje wszystkie szkody wynikłe z faktu wdania się w proces kontraktowania. Poza szkodą wyrażającą się w owym ujemnym interesie umownym przesłankami odpowiedzialności na tej podstawie są także niezawarcie umowy przyrzeczonej i związek przyczynowy (art. 361 § 1 k.c.) między brakiem zawarcia umowy a szkodą.

Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie niewątpliwie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Nie sposób jednak było w oparciu o twierdzenia powoda i zaferowany przez niego materiał dowodowy ocenić, aby szkodą powoda w granicach ujemnego interesu umownego była – jak wywodził powód – wartość posadowionego na działce garażu nr (...). Przede wszystkim Sąd podkreślił, że garaż nr (...) został posadowiony został nie przez powoda, lecz przez I. O. i jej małżonka. Nadto, jak wyjaśnił biegły sądowy w sporządzonej opinii, żaden z posadowionych na działce garaży nie przedstawiał żadnej wartości i nie zwiększał jej wartości, w konsekwencji również garaż nr (...) tej wartości nie przedstawiał. Co przy tym istotne, wszystkie te garaże zostały posadowione na działce wiele lat przed zawarciem przez powoda z pozwanym (...) tej umowy, więc nie sposób było także ocenić, że posadowienie tego garażu wykazywało związek z umową, którą spisano wiele lat po posadowieniu garażu. Z tych względów Sąd uznał, że roszczenie powoda w tym zakresie nie mogło zostać uwzględnione, o czym Sąd orzekł odpowiednio w punkcie II i IV sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 kc w związku z art. 108 § 1 kpc.

Wyrok ten w części zaskarżył powód wnosząc apelację w zakresie punktu II i VI, zarzucił:

1. nierozpoznanie przez Sąd I Instancji istoty sprawy poprzez nie przeprowadzenie w całości postępowania dowodowego, pomimo sformułowanych w tym zakresie przez stronę powodową wniosków dowodowych oraz dyspozycji art. 278 w z w. z art. 286 KPC, dotyczącego przedmiotu sprawy, tj. wartości odtworzeniowej nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości gruntową stanowiącą wówczas własność pozwanego (...) w P., w postaci posadowienia na niej przez powoda garaży, która to wartość wraz z uiszczonym przez powoda i I. O. wkładem garażowym, stanowiła podstawę żądania pozwu jako rzeczywistej szkody, która to powstała w majątku powoda

2. naruszenie przepisu art. 405 KC w zw. z art. 410 § 1 i 2 KC poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, iż powodowi nie służy roszczenie o zwrot dokonanego na rzecz pozwanego (...) w P. świadczenia pieniężnego w postaci wpłaconego wkładu garażowego w wysokości 5.250 zł na poczet trzech garaży nr (...) oraz roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez powoda na wyżej wymienione garaże w sytuacji, gdy pozwany uzyskał bez podstawy prawnej korzyść majątkową kosztem majątku powoda, a tym samym zobowiązany jest do jej zwrotu jako świadczenia nienależnego,

3. naruszenie przepisu art. 471 w zw. z art. 390 § 1 KC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, iż roszczenie powoda o zwrot nakładów poczynionych przez I. O. na poczet garażu nr (...) oraz wkładu garażowego w wysokości 1.750 zł nie zasługuje na uwzględnienie, w sytuacji gdy powód w sposób ewidentny poniósł szkodę majątkową, a powstanie owej szkody było następstwem nie wykonania przez pozwanego zobowiązania z umowy przedwstępnej w postaci przeniesienia na powoda własności gruntu, na którym to posadowione zostały owe garaże,

4. naruszenie przepisów art. 5 KC w zw. z art. 7 KC poprzez ich nie zastosowanie w stanie faktycznym sprawy w sytuacji, gdy żądanie zapłaty od pozwanego kwoty 110.000,00 zł należy uznać za zasadne w świetle zasad współzycia społecznego, społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa oraz z uwagi na zaistnienie okoliczności, które to uzasadniały przekonanie powoda o dojściu do skutku zobowiązań wynikających z umów przedwstępnych, w tym

przede wszystkim, przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa na powoda i I. O., które to żądanie powinno korzystać ze szczególnej ochrony prawnej,

5. naruszenie przepisów art. 227 w zw. z art. 278 KPC poprzez ich niezastosowanie i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w zakresie ustalenia wartości odtworzeniowej nakładów poczynionych przez powoda na poczet garaży, pomimo sformułowanych przez stronę powodową w tym zakresie wniosków dowodowych, która to okoliczność dla swojego ustalenia wymagała wiadomości specjalnych.

Powyższe zarzuty zdaniem strony skarżącej uzasadniają wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie niniejszej sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu, ewentualnie o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanego (...) w P. na rzecz powoda D. K. kwoty 110.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 1.7.2015 i obciążenie pozwanego kosztami procesu za obie instancje.

W apelacji przedstawiono uzasadnienie zarzutów.

Pozwane (...) z siedzibą w P. wniosło o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz tego pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się niezasadna, dla porządku przy tym wskazać należy, że zakresem postępowania drugoinstancyjnego zainicjowanego przez powoda objęte zostało rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego o oddaleniu powództwa o zapłatę kwoty 110.000 zł wobec pozwanego (...) w P. (pkt II wyroku) oraz stanowiące co do zasady pochodną orzeczenia odnośnie meritum, postanowienie o kosztach należnych temu pozwanemu (pkt VI wyroku).

Sąd orzekający w drugiej instancji nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem Okręgowym skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez stronę apelującą błędów dotyczących procedowania w sprawie. Dokonane przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie, właściwie zgromadzonych dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powoda i zarzutów pozwanego zasługuje na aprobatę. Sąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Dodać przy tym należy, że obszernie przytoczenie ustaleń Sądu Okręgowego oraz wniosków i argumentów przedstawionych na ich poparcie, we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, czyni niecelowym ponowne ich przedstawianie przez Sąd odwoławczy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477). Odnosząc się zatem do zarzutów strony skarżącej oraz oceniając prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, Sąd Apelacyjny ponowi motywy Sądu Okręgowego jedynie w zakresie niezbędnym dla podkreślania istotnych w sprawie kwestii.

Zdaniem strony skarżącej Sąd orzekający w pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, nie przeprowadził bowiem w całości postępowania dowodowego, pomimo sformułowanych w tym zakresie przez stronę powodową wniosków dowodowych oraz dyspozycji art. 278 w zw. z art. 286 kpc, dotyczącego przedmiotu sprawy, tj. wartości odtworzeniowej nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości gruntową stanowiącą wówczas własność pozwanego (...) w P., w postaci posiadania na niej przez powoda garaży, która to wartość wraz z uiszczonym przez powoda i I. O. wkładem garażowym, według stanowiska powoda zaprezentowanego w apelacji stanowiła podstawę żądania pozwu jako rzeczywiście szkody, która to powstała w majątku powoda.

Jako że apelujący naruszenie art. 278 kpc zarzuca również w powiązaniu z naruszeniem przepisu art. 227 kpc poprzez ich niezastosowanie i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w zakresie ustalenia wartości odtworzeniowej nakładów poczynionych przez powoda na poczet garaży, pomimo sformułowanych przez stronę powodową w tym

zakresie wniosków dowodowych, która to okoliczność – według powoda - dla swojego ustalenia wymagała wiadomości specjalnych, za celowe uznać należało odniesienie się w pierwszej kolejności do naruszeń przedstawionych w tych dwóch zarzutach.

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22, wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97 oraz wyrok tego Sądu z dnia 13 lutego 2014 r., II PK 129/13, LEX nr 1441272).

Oceniając czy nie doszło do rozpoznania istoty sprawy, analizie poddać należało zatem materiał procesowy zgromadzony w aktach sprawy co do żądań powoda oraz jego twierdzeń o faktach mających żądania te uzasadniać i zawnioskowanych na te okoliczności dowodów, w kontekście zakresu przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz pisemnego uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

W ocenie Sądu odwoławczego w realiach tej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, czy też uchybił wskazanym przez powoda przepisom art. 278 kpc w związku z art. 286 kpc oraz art. 278 kpc w związku z art. 227 kpc.

Zakres istotnych w sprawie okoliczności faktycznych, na które zgodnie z przepisem art. 227 kpc Sąd był uprawniony w tym procesie przeprowadzać dowody, przy czym – co do zasady określonej w przepisie art. 232 kpc – zawnioskowane przez stron, wyznaczały przepisy prawa materialnego, z których zaistnieniem przesłanek powód wiązał zasadność swojego żądania od pozwanego (...) z siedzibą w P. (zwanego dalej: (...)) zapłaty kwoty 110.000 zł. Roszczenie swoje powód wiązał z użytkowaniem przez siebie, posadowionych na gruncie stanowiącym do 30 czerwca 2015 własność pozwanego (...), czterech garaży, z których dwa posadowił powód, dwa I. O. i jej mąż, jednak powód na mocy umów z I. O. (z 7 lutego 2006 i 9 czerwca 2008) garaże te również użytkował. Zdaniem powoda każdy z tych garaży wart był 27.500 zł, a w związku z nie uzyskaniem przez powoda prawa własności tych obiektów i przekazaniem przez (...) gruntu na którym garaże te były umiejscowione nabywcy nieruchomości, a następnie rozbiórką tych garaży przez nabywcę – pozwanego (...), co do wartości trzech z tych garaży (o numerach 61,63 i 65) został bezpodstawnie wzbogacony kosztem powoda, a odnośnie garażu nr (...), w związku z niewywiązaniem się przez pozwanego (...) z umowy 19 stycznia 2009 zawartej z powodem przez pośredniczkę prawną pozwanego, na podstawie której spółdzielnia zobowiązała się do sprzedaży powodowi grunt o pow. 18 m⁽²⁾ pod w obrębie działki nr (...) w P., powód poniósł szkodę równowązą wartości tego garażu określonej przez powoda na kwotę 27.500 zł.

Sąd Okręgowy rozważając o zasadności roszczenia powoda o zapłatę skierowanego w stosunku do pozwanego (...) rozważył – w zakresie żądania z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, czy zaistniały przesłanki z art. 405 kc, - a co do żądania odszkodowawczego, w związku z nie zawarciem przez pozwanego (...) umowy przyrzeczonej, Sąd uznał że łączący strony węzeł obligacyjny nakazywał rozstrzygnięcie o żądaniu odszkodowawczym powoda nie na podstawie art. 471 kc, lecz w oparciu o art. 390 § 1 kc.

Dodać też należy, że wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji Sąd przeprowadził zgłoszony przez powoda dowód z opinii biegłego na wnioskowane przez niego okoliczności, co do wartości wzniesionych przez powoda i nieruchomości na której były posadowione, a także zwiększenia wartości nieruchomości w związku z posadowieniem tych garaży. Powód nie żądał w pozwie ustalenia wartości odtworzeniowej nakładów poczynionych na nieruchomość gruntową stanowiącą działkę nr (...) w P., którą w apelacji określił jako „szkodę rzeczywistą”. W postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji powód swoją szkodę, utożsamiał z równowartością garaży określoną przez niego na 27.500 zł każdy, podobnie jak bezpodstawnie wzbogacenie pozwanego, przy czym w tym zakresie powoływał się również na wzrost wartości gruntu w związku z posadowieniem garaży.

Zważyć przy tym należy, że zgodnie z przepisem art. 321 kpc pozostającym w ścisłym związku z art. 187 kpc - sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie. Sąd Okręgowy

nie mógł zatem orzec o czymś innym niż domagał się powód, nie mógł też orzec na innej podstawie faktycznej niż wskazywana przez powoda. W myśl bowiem przepisu art. 321 § 1 kpc, Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. W ugruntowanym orzecznictwie wskazywano niejednokrotnie, iż przepis art. 321 § 1 kpc wyraża kardynalną zasadę wyrokowania dotyczącą przedmiotu orzekania, według której sąd związany jest żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie, a więc nie może wbrew żądaniu powoda art. 187 § 1 pkt 1 kpc zasądzić czegoś jakościowo innego albo w większym rozmiarze, czy też zasądzić powództwo na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda. Przewidziane w art. 321 kpc związanie Sądu żądaniem, poza wyjątkiem zawartym w art. 477¹ kpc, ma w procesie charakter bezwzględny i oznacza przywrócenie należytej rangi zasadzie dyspozycyjności (wyrok SN z dnia 15.05.2013 r. III CSK 268/12 LEX nr 1331308). Podkreślić przy tym należy, że związanie sądu granicami żądania obejmuje nie tylko związanie co do samej treści (w tym przypadku wysokości) żądania, ale także co do uzasadniających je elementów motywacyjnych (wyrok SN z dnia 9 maja 2008 r., III CSK 17/08, Lex nr 424385). Skoro powód podstawy faktycznej swoich żądań upatrywał w określonej przez siebie równowartości garaży i tym uzasadniał żądanie zasądzenia kwoty 110.000 zł, Sąd nie mógł wbrew woli powoda orzec o należnościach, których wysokość kształtują inne zdarzenia faktyczne.

W tym stanie rzeczy za bezzasadne uznać należało zarzuty powoda odnoszące się do naruszeń przez Sąd Okręgowy procedury cywilnej.

Dodać tylko należy że w postępowaniu odwoławczym powód nie mógł zmienić roszczenia, bowiem zgodnie z przepisem art. 383 kpc w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wyrok Sądu pierwszej instancji został też wydany w oparciu o właściwe i prawidłowo zastosowane przepisy prawa materialnego.

Apelujący upatrywał naruszenia przepisu art. 405 kc w związku z art. 410 § 1 i 2 kc w ich niewłaściwym zastosowaniu i bezpodstawnym przyjęciu, iż powodowi nie służy roszczenie o zwrot dokonanego na rzecz pozwanego (...) świadczenia pieniężnego w postaci wpłaconego wkładu garażowego w wysokości 5.250 zł na poczet garaży nr (...) oraz roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez powoda na wyżej wymienione garaże w sytuacji, gdy pozwany uzyskał bez podstawy prawnej korzyść majątkową kosztem majątku powoda, a tym samym zobowiązany jest do jej zwrotu jako świadczenia nienależnego.

Przywołując ponownie przepis art. 321 §1 kpc stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie mógł niewłaściwie zastosować art. 405 kc w związku z art. 410 § 1 i 2 kc poprzez uznanie, że powodowi nie służy roszczenie o zwrot dokonanego na rzecz pozwanego (...) świadczenia pieniężnego w postaci wpłaconych wkładów garażowych w wysokości 5.250 zł na poczet garaży nr (...), czy też nakładów poczynionych na te garaże przez powoda, już tylko dlatego, że powód tych świadczeń nie żądał, utożsamiając – jak to już zostało wskazane – zarówno swoją szkodę, jak i bezpodstawne wzbogacenie pozwanego (...) z równowartością garaży określoną przez siebie na 27.500 zł każdy i dodatkowo - w przypadku bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego, powód powoływał się też na wzrost wartości gruntu, jego zdaniem spowodowany umiejscowieniem na nim garaży. Sąd nie mógł zatem orzec w tym procesie o czymś, czego powód nie żądał.

Podobnie, jak nie mógł Sąd naruszyć przepisów art. 471 kc w związku z art. 390 § 1 kc w zarzucany przez powoda sposób, czyli przez przyjęcie, iż roszczenie powoda o zwrot nakładów poczynionych przez I. O. na poczet garażu nr (...) oraz wkładu garażowego w wysokości 1.750 zł nie zasługuje na uwzględnienie, w sytuacji gdy powód w sposób ewidentny poniósł szkodę majątkową, a powstanie owej szkody było następstwem nie wykonania przez pozwanego zobowiązania z umowy przedwstępnej w postaci przeniesienia na powoda własności gruntu, na którym to posadowione zostały owe garaże. Powód bowiem nie dochodził ani zwrotu nakładów, ani zwrotu poniesionej przez

I. O. kwoty 1.750 zł tytułem wkładu garażowego. Nadto przepis art. 471 kc z przyczyn podanych przez Sąd Okręgowy (nie dyskredytowanych też przez powoda), nie znajduje w sprawie zastosowania.

Dodać też należy, że zdaniem Sądu odwoławczego Sąd Okręgowy prawidłowo rozważył brak zasadności zarówno roszczeń odszkodowawczych powoda, jak i wywodzonych z bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego. Podzielając w pełni argumentację Sądu orzekającego w pierwszej instancji w tym zakresie, podkreślić należy jedynie, że powód nawet nie podjął się próby zwalczania motywów, które Sąd Okręgowy przedstawił wskazując na brak bezpodstawnego wzbogacenia przez pozwanego (...) kosztem powoda, z powołaniem się w szczególności na opinię biegłego sądowego, fakt nie uwzględnienia w operacie stanowiącym podstawę ustalenia ceny nieruchomości w umowie sprzedaży zawartej pomiędzy pozwanymi wartości garaży, a wręcz na konieczność poniesienia przez nowego właściciela, kosztów rozbiórki tych garaży i niwelacji terenu, na którym były umiejscowione. Podobnie jak nie zakwestionował prawidłowości wyводу Sądu pierwszej instancji odnośnie tego, że nie stanowi ani wzbogacenia pozwanego, ani zubożenia powoda, czy też jego szkody kwota 110.000 zł mająca według powoda odpowiadać wartości czterech garaży (27.500 zł x4) również dlatego że przeprowadzone w sprawie dowody nie dają podstawy do uznania, że garaże te były tyle warte, czy też że o taką kwotę wzrosła wartość gruntu, na którym garaże te były posadowione. Powołany w sprawie biegły stwierdził wręcz że same garaże usytuowane na gruncie powoda, jako wybudowane bez zachowania procedur wynikających z prawa budowlanego, nie prezentowały żadnej wartości rynkowej, a tym samym nie mogły zwiększać wartości gruntu, na którym zostały posadowione. Dla porządku dodać też trzeba, że przedstawiona przez powoda w pozwie wartość garaży, nie koresponduje nawet ze stanowiskiem samego powoda przedstawionym podczas jego przesłuchania.

I wreszcie oczywiście bezzasadny pozostaje zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy

przepisów art. 5 kc w związku z art. 7 kc poprzez ich nie zastosowanie w stanie faktycznym sprawy w sytuacji, gdy żądanie zapłaty od pozwanego kwoty 110.000,00 zł należy uznać za zasadne w świetle zasad współzycia społecznego, społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa oraz z uwagi na zaistnienie okoliczności, które to uzasadniały przekonanie powoda o dojściu do skutku zobowiązań wynikających z umów przedwstępnych, w tym samym przede wszystkim, przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa na powoda i I. O., które to żądanie powinno korzystać ze szczególnej ochrony prawnej.

Jak słusznie dostrzega strona pozwana w świetle jednolitego orzecznictwa Sądu Najwyższego oraz poglądów doktryny prawa cywilnego, przepis art. 5 kc nigdy nie może stanowić samodzielnej podstawy dochodzonego roszczenia. Norma zawarta w tym artykule stanowi ochronę dłużnika przed korzystaniem w określonej w niej sytuacji z przysługującego wierzycielowi prawa.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez powoda w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedziona w sprawie apelacja została oddalona jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 i § 3 i § 4 kpc w związku z art. 108 § 1 kpc, z uwzględnieniem przepisów art. 109 § 2 kpc oraz § 4 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz.U.2018, poz.1265).

Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski Tomasz Żelazowski