

Sygnatura akt XVIII C 635/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 27 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Magdalena Ławrynowicz

Protokolant: st.sekr. sąd. Karolina Jeżewska

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2017 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa

Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P.

przeciwko

Miastu P.

o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia własności nieruchomości

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz

Sygnatura akt **XVIII C 635/17**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 kwietnia 2017 r. powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w P. wniosła o zobowiązanie pozwanego Miasta P. do przeniesienia własności poniższych nieruchomości:

- części działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 80 m²,
 - części działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 504 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
 - części działki nr (...), ark. mapy 32, G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 249 m²,
- dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- część działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 89 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
 - działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 289 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 538 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 178 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że pozwany jest właścicielem nieruchomości gruntowych opisanych w petitum pozwu. Powódka będąc samoistnym posiadaczem w/w działek gruntu, w dobrej wierze na podstawie umowy z dnia 25 września 1976 r. o zastępcze pełnienie funkcji inwestora, występując jako inwestor, powierzyła Dyrekcji Rozbudowy Miasta P. w P. jako inwestorowi zastępczemu budowę m.in. pawilonu handlowo-usługowego nr (...) na Osiedlu (...) – W.. Powódka opisała realizowane przez siebie przedsięwzięcia i wskazała, że wybudowany przez nią pawilon, nieprzerwanie od 12 czerwca 1979 r. aż do chwili obecnej znajduje się w jej posiadaniu wraz z działkami gruntu, na których jest usytuowany. Obecnie pawilon znajduje się w posiadaniu zależnym Spółki (...) S.A. na podstawie umowy najmu z dnia 1 lipca 2005 r. Jako podstawę prawną roszczenia powódka wskazała art. 231 k.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 czerwca 2017 r. pozwane Miasto P. wniosło o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany zarzucił, że powódka wnosząc nakłady na gruncie poprzednika prawnego pozwanego tj. Skarbu Państwa miała pełną świadomość, iż nie jest właścicielem gruntu i nie posiada żadnego tytułu prawnego o charakterze prawnorzeczowym do nieruchomości. Pozwany wskazał, że powódka od samego początku płaciła pozwanemu za użytkowanie spornego gruntu i płaciła m.in. za bezumowne korzystanie z gruntu w sposób dobrowolny do 2013 r. Pozwany podniósł, że Skarb Państwa był na dzień rozpoczęcia budowy pawilonu ujawniony w księgach wieczystych jako właściciel nieruchomości, a Spółdzielnia jako osoba prawna prowadząca zorganizowaną i profesjonalną działalność mogła bez trudu tę okoliczność ustalić. Pozwany zarzucił, że powódka weszła w posiadanie nieruchomości dla celów budowy pawilonu handlowego, a nie w ramach posiadania właścicielskiego. Powódka od samego początku była świadoma, że nie jest właścicielem nieruchomości. Brak też przesłanek by mogła być w usprawiedliwionym przekonaniu, że posiada jakikolwiek tytuł do tego gruntu, a zatem odpada przesłanka dobrej wiary jako przesłanka konieczna do zastosowania art. 231 k.c. Pozwany zakwestionował wartość gruntu podaną przez powódkę oraz wartość nakładów podanych w załączonym do pozwu operacie, albowiem obiekt w wyniku wieloletniego użytkowania uległ dekapitalizacji i jego wartość z pewnością nie odpowiada ustalonej przez rzeczoznawcę kwocie 4.000.000 zł, a wartość gruntu na tym terenie nie wynosi 580,19 zł/m², ale w granicach 1.000-2.000 zł/m². Pozwany zarzucił także, że zaproponowany przez powódkę podział geodezyjny, mający na celu wydzielenie działek, jest dla niego skrajnie niekorzystny albowiem dzieli działki sztucznie, pozostawiając we własności pozwanego zupełnie pozbawione użyteczności i praktycznie wartości, o niewielkiej powierzchni działki.

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd sprawdził wartość przedmiotu sporu oznaczoną przez powódkę i zarządził w tym celu dochodzenie, wezwał pełnomocnika powódki do złożenia w terminie 14 dni projektu podziału działek nr (...) szczegółowo opisanych w pkt 1 pozwu, sporządzonego przez biegłego B. R. oraz postanowił przeprowadzić dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia aktualnej rynkowej wartości niezabudowanego gruntu wydzielonego pod budynkiem numer (...) przy ul. (...) w P. w projekcie podziału sporządzonym przez biegłego geodetę B. R.. Na rozprawie w dniu 18 lipca 2017 r. Sąd uchylił powyższe postanowienie i ustalił wartość przedmiotu sporu na 1.118.030 zł.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany Miasto P. jest właścicielem poniższych nieruchomości gruntowych:

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. o pow. 455 m², działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. o pow. 605 m², dla których Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. o pow. 311 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. o pow. 612 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. o pow. 589 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. o pow. 610 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. o pow. 525 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Bezsporne, nadto dowód: wypis z rejestru gruntów (k. 14-16), wyrysy z mapy ewidencyjnej (k. 17, 75), odpis KW nr (...) (k. 18-21), odpis KW nr (...) (k. 22-25), odpis KW nr (...) (k. 26-29), odpis KW nr (...) (k. 30-34), odpis KW nr (...) (k. 35-38), odpis KW nr (...) (k. 39-42), zeznania za powódkę Prezesa Zarządu P. S. na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. 00:10:39 – 00:33:08 (e-protokół k. 216-218).

W dniu 30 lipca 1948 r. Zarząd Miejski Stołecznego Miasta P. Wydział (...) Budowlanego i Pożarowego Oddział Nadzoru Budowlanego wydał F. M. pozwolenie na budowę – ustawienie parkanu z siatki drucianej na nieruchomości przy ul. (...). W dniu 3 sierpnia 1949 r. sporządzono plan odstąpienia terenu pod ulicę (...), na podstawie którego F. M. odstąpił Gminie Miejskiej w P. z księgi wieczystej Kw nr (...) pod ul. (...) parcelę (...) o pow. 135 m².

Decyzją Nr (...) z dnia 24 lipca 1973 r. Prezydium Rady Narodowej Miasta P. (...) i Ochrony (...) zatwierdziło plan realizacyjny inwestycji Osiedla (...) I w P. przy ul. (...), składającego się z planu ogólnego zagospodarowania terenu inwestycji oraz części budowlanej do (...) w granicach od A do H z warunkami do dalszej fazy.

Decyzją z dnia 3 maja 1976 r. nr BP- (...) Wojewódzki Zarząd Rozbudowy Miast i Osiedli (...) w P., zgodnie z zatwierdzonym ogólnym planem zagospodarowania Osiedla (...) I przez W.G.P. i O.Sr. U. m. P. nr (...), udzielił Dyrekcji Rozbudowy Miasta P. pozwolenia na budowę inwestycji w całości obejmującej budowę etapowego (...) handlowego (...) -1300, na terenach położonych w P. przy ul. (...) /osiedle mieszkaniowe – W. (...), gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa.

Dowód: pozwolenie na budowę nr (...) z dnia 30 lipca 1948 r. (k. 170-171), pismo w sprawie opłaty za czynności wykonane przy wydawaniu pozwolenia na ustawienie parkanu z siatki drucianej (k. 172-173), plan odstąpienia terenu pod ulicę (...) (k. 174), decyzja nr (...) z dnia 24 lipca 1973 r. (k. 52), decyzja z dnia 3 maja 1976 r. – pozwolenie na budowę (k. 53-54 i k. 22 akt sprawy IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu).

W dniu 25 września 1976 r. w P. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. jako „inwestor zamawiający” zawarła z Dyrekcją Rozbudowy Miasta P. umowę o zastępcze pełnienie funkcji inwestora. Inwestor zamawiający powierzył inwestorowi zastępczemu - Dyrekcji Rozbudowy Miasta P. m.in. budowę budynku mieszkalnego nr (...) pawilonu handlowo-usługowego nr (...) (§ 1 umowy).

Na mocy tej umowy inwestor zastępczy działał we własnym imieniu, lecz na rzecz inwestora zamawiającego (§ 3 pkt 1). Załatwienie wszelkich formalności prawnych związanych z przejęciem terenu realizowanej inwestycji w dzierżawę wieczystą miał załatwić inwestor zamawiający – powódka we własnym zakresie (§ 6 umowy). Inwestycja miała być realizowana zgodnie z przygotowaną przez inwestora zastępczego dokumentacją techniczną, a mianowicie w oparciu o projekt techniczny zatwierdzony przez (...) i Ochrony (...) decyzją nr (...) z dnia 24 lipca 1973 r. (§ 8 umowy).

Biuro Rozbudowy Miasta P. organizowało proces budowy pawilonu.

Dowód: umowa z dnia 25 września 1976 r. o zastępcze pełnienie funkcji inwestora (k. 43-51 i k. 80-88 akt sprawy IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu), zeznania za powódkę Prezesa Zarządu P. S. na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. 00:10:39 – 00:33:08 (e-protokół k. 216-218).

Na realizację m.in. powyższej inwestycji powódka (inwestor zamawiający) w dniu 25 czerwca 1976 r. zaciągnęła kredyt w Narodowym Banku Polskim.

W dniu 12 czerwca 1979 r. nastąpił odbiór oraz przekazanie powódce do użytku budynku handlowego nr (...) na os. (...) I w P. przy ul. (...) powódce.

Lokal użytkowy znajduje się na terenie 6 działek. Od ul. (...) i od ul. (...) wybudowano parkingi ogólnodostępne dla klientów pawilonu oraz mieszkańców osiedla.

Dowód: umowa o kredyt z dnia 25 czerwca 1976 r. (k. 55-59), protokół odbioru i przekazania do użytku budynku-objektu (k. 60-67 i k. 89-96 akt sprawy IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu), zeznania za powódkę Prezesa Zarządu P. S. na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. 00:10:39 – 00:33:08 (e-protokół k. 216-218).

Na początku lokal był wynajmowany od powódki przez (...) Spółem. W umowie najmu Spółdzielni z (...) Spółem określono wysokość czynszu, z uwzględnieniem rat kredytu zaciągniętego na budowę pawilonu.

Od 22 czerwca 1995 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w P. wynajmowała lokal użytkowy znajdujący się w budynku na os. (...), pawilon przy ul. (...) o pow. użytkowej 1297 m², z prawem do korzystania z pomieszczeń ogólnego użytku (...) Szkole Handlu Sp. z o.o. z siedzibą w P.. Lokal był wynajmowany celem prowadzenia działalności w branży spożywczej, chemii gospodarczej i artykułów przemysłowych, a także na cele biurowe, magazynowe i składowe w odniesieniu do wymienionych celów handlowych.

W dniu 27 czerwca 2000 r. w (...) Sp. z o.o. z siedzibą w P. zawarła z (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. umowę ramową podnajmu. Na mocy tej umowy wynajmujący podnajął podnajemcy ((...) sp. z o.o. z siedzibą w B.) powierzchnię 105,00 m² w sklepie (...) przy ul. (...) w P..

W dniu 5 października 2000 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. wystąpił do Wydziału Urbanistyki, Architektury i Nadzoru B. Urzędu Miasta w P. o zmianę sposobu użytkowania części obiektu budowlanego, polegającej na wyodrębnieniu z kompleksu handlowego Biedronka powierzchni z przeznaczeniem na Aptekę. Decyzją z dnia 18 grudnia 2000 r. Prezydent Miasta P. udzielił firmie (...) Spółka z o.o. z siedzibą w B. pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania części pomieszczeń pawilonu handlowego przy ul. (...) na aptekę.

W dniu 1 września 2004 r. (...) Sp. z o.o. jako inwestor wniosła do Urzędu Miasta Wydziału Urbanistyki i Architektury o wydanie pozwolenia na remont sklepu (...) przy ul. (...) w P. na terenie działek nr (...), arkusz mapy 30 i 31, obręb G.. Decyzją nr (...) z dnia 13 października 2004 r. Prezydent Miasta P. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na remont sklepu (...).

Dowód: dokumenty nadesłane przez Archiwum Zakładowe Urzędu Miasta P. sygn. 3300/727, w szczególności umowa ramowa podnajmu z dnia 27 czerwca 2000 r. wraz z załącznikiem, wniosek o zmianę sposobu użytkowania

obiekty budowlanego wraz z załącznikami, decyzja z dnia 18 grudnia 2000 r. o zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego, a także dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, tj. nadesłanych przez Archiwum Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta P. nr (...). (...) - (...), w tym umowa najmu lokalu z dnia 22 czerwca 1995 r., wniosek o wydanie pozwolenia na budowę wraz z załącznikami, decyzja z dnia 13 października 2004 r. nr (...) o pozwoleniu na budowę, zeznania za powódkę Prezesa Zarządu P. S. na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. 00:10:39 – 00:33:08 (e-protokół k. 216-218).

Obecnie lokal użytkowy – pawilon handlowy, położony w P. przy ul. (...) o pow. użytkowej 1297,0 m² od dnia 1 lipca 2005 r. jest wynajmowany przez (...) S.A. z siedzibą w K. i użytkowany na prowadzenie sklepu (...).

W myśl § 4 ust. 1 i 2 umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 1 lipca 2005 r. najemca może oddać w podnajem do 30% powierzchni użytkowej przedmiotu najmu. Najemca może wprowadzić do przedmiotu najmu ulepszenia, które okażą się konieczne dla urządzenia i prowadzenia w nim sklepu. Zgodnie z § 4 ust. 3 w/w umowy wszelkie prace modernizacyjne, adaptacyjne lub inne towarzyszące remontom zmierzające do podniesienia standardu przedmiotu najmu lub jego ulepszenia wymagają pisemnej zgody wynajmującej (tj. powódki) i obciążają najemcę, nakłady finansowe poniesione na ten cel nie podlegają zwrotowi przez wynajmującą po rozwiązaniu umowy najmu.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 2 lipca 2005 r. do dnia 30 czerwca 2015 r. (§ 10 ust. 1). W dniu rozwiązania umowy najemca zobowiązany był zwrócić lokal w stanie odnowionym, a w przypadku dokonania zmian lub przeróbek wykonanych bez zgody wynajmującej, przywrócić lokal do stanu pierwotnego, z wyłączeniem przypadku gdy wynajmująca uzna przydatność dokonanych zmian lub przeróbek. W przypadku zmian lub przeróbek wykonanych za zgodą wynajmującej, są one zatrzymywane po wygaśnięciu umowy przez wynajmującą, bez obowiązku zwrotu równowartości poczynionych nakładów, a najemca nie ma obowiązku przywrócenia do stanu poprzedniego (§ 12 umowy).

Aneksami do umowy najmu z dnia 1 lipca 2005 r. powódka oraz (...) S.A. z siedzibą w K. przedłużyli okres obowiązywania w/w umowy, ostatecznie do dnia 31 października 2017 r.

(...) S.A. z siedzibą w K. wynajmowała cały pawilon oraz podnajmowała część hali, w której znajduje się apteka. Najemca oraz podnajemcy w trakcie trwania umowy najmu dokonywali remontów i nakładów na rzeczony budynek. Powódka przeprowadziła wyłącznie remont dachu na pawilonie handlowym.

Dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1 lipca 2005 r. (k. 68-73), aneksy do umowy najmu z dnia 01.07.2005 r. (k. 186-197), zeznania za powódkę Prezesa Zarządu P. S. na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. 00:10:39 – 00:33:08 (e-protokół k. 216-218).

W połowie lat dziewięćdziesiątych Spółdzielnia kierowała do pozwanego wnioski o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu pod pawilonem oraz pod budynkami mieszkalnymi. Od 1993 r. powódka uiszczala na rzecz pozwanego opłaty z tytułu dzierżawy gruntów, odpowiadające opłatom z tytułu użytkowania wieczystego. Opłaty te uiszczala do 2010 r. Pomimo toczących się negocjacji z pozwanym powódka nie uzyskała prawa użytkowania wieczystego spornych gruntów. Ostatecznie pismem z dnia 13 października 2015 r. pozwany poinformował powódkę, że Spółdzielnia wprowadzona została do ewidencji jako gospodarujący na działkach: 111, 112, 128 i 129 około 1993 r. bez podstawy prawnej i wyjaśniła, że zapis „go” oznacza gospodarującego zasobem nieruchomości i dotyczy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Wnioskiem z dnia 12 marca 2010 r. powódka wystąpiła o stwierdzenie nabycia przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. przez zasiedzenie własności nieruchomości:

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 32 m²,

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 455 m²,

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 605 m²,

dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, G., o powierzchni 311 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 612 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 158 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 589 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 610 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),

- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G., o powierzchni 525 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

jako podstawę prawną wniosku podając art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r. został uznany za niezgodny z Konstytucją RP. Prawomocnym postanowieniem z dnia 30 listopada 2010 r. wydanym w sprawie IX Ns 155/10 Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu oddalił wniosek powódki.

Wnioskiem z dnia 13 września 2013 r. powódka wystąpiła o stwierdzenie nabycia przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. przez zasiedzenie własności wskazanych wyżej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 3 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie IX Ns 1344/13 oddalił wniosek powódki uznając, że nie zostały spełnione przesłanki określone w art. 172 k.c. albowiem Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) była posiadaczem zależnym, a nie samoistnym tych nieruchomości, w szczególności po stronie Spółdzielni nie występował niezbędny element w postaci animus. Ponadto Sąd w sprawie o zasiedzenie ustalił, że posiadanie w/w nieruchomości było posiadaniem w złej wierze. Postanowieniem z dnia 26 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie XV Ca 574/15 oddalił apelację Spółdzielni dzielając stanowisko Sądu I instancji, że Spółdzielnia w zakresie posiadania wykazała element corpus, a nie wykazała elementu animus.

Pozwany pismem z dnia 11 sierpnia 2017 r. wezwał powódkę do zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2017 r. w kwocie 1.445,138,69 zł. Ponadto wezwał powódkę do wydania przedmiotowego gruntu, w terminie do dnia 30 września 2017 r. z obowiązkiem usunięcia nakładów poczynionych na gruncie.

Strony nie wypracowały porozumienia w zakresie przedmiotowych nieruchomości. Stron nie łączy jakakolwiek umowa regulująca korzystanie z gruntu.

Dowód: pismo SM (...) z dnia 2 września 1993 r., z dnia 27 września 1994 r., z dnia 8 marca 1995 r., z dnia 14 kwietnia 1995 r., z dnia 15 września 1995 r., z dnia 5 grudnia 1996 r., z dnia 18 kwietnia 1997 r., z dnia 21 stycznia 1998 r., z dnia 4 maja 1998 r., z dnia 15 maja 2000 r., z dnia 18 października 2006 r., z dnia 27 lutego 2008 k. 353-366, 370-374, 377-378, 380-386, 388-389 i 391-393 akt sprawy IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, wniosek z dnia 13 września 2013 r. k. 3-9 akt sprawy IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald

i Jeżyce w Poznaniu, pismo pozwanego z dnia 11 sierpnia 2017 r. (k. 206-207), postanowienie z dnia 3 lutego 2015 r. wraz z uzasadnieniem k. 293 i 300-315 akt sprawy IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, postanowienie z dnia 26 kwietnia 2016 r. wraz z uzasadnieniem k. 433 i 441-459 akt sprawy IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu, korespondencja pomiędzy stronami (k. 212-215), zeznania za powódkę Prezesa Zarządu P. S. na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. 00:10:39 – 00:33:08 (e-protokół k. 216-218).

Powódka w związku z roszczeniem zaproponowała podział spornych nieruchomości gruntowych poprzez wydzielenie zajętych pod pawilon handlowy gruntów w następujący sposób:

- części działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 80 m²,
- części działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 504 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- części działki nr (...), ark. mapy 32, G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 249 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- część działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 89 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 289 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 538 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
- działki nr (...), ark. mapy 32, obręb G. (nr projekt. działki (...)) o powierzchni 178 m², dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...)

Dowód: projekt podziału działek (k. 163).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom stanowiącym podstawę ustaleń faktycznych, gdyż nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności. Podkreślić przy tym należy, że zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Z kolei w świetle art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie.

Nie posłużył natomiast dla poczynienia w sprawie ustaleń faktycznych przedstawiony przez powódkę operat szacunkowy z dnia 4 kwietnia 2016 r. dotyczący określenia wartości rynkowej prawa własności części nieruchomości gruntowej zabudowanej zlokalizowanej w P. przy ul. (...), stanowiącej w części działki nr (...), sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. W. (k. 76-134), który został przez pozwanego skutecznie zakwestionowany. Przedmiotowy dokument jest jedynie dokumentem prywatnym, a więc stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie - art. 245 k.p.c. Nie ulega wątpliwości, iż opinia prywatna stanowi wystarczający dowód w sytuacji, w której druga strona nie zakwestionowała okoliczności i wniosków w niej stwierdzonych. Dokumentowi temu, nie będącemu wszakże opinią biegłego w rozumieniu art. 278 k.p.c., należy jednak odmówić wystarczającej mocy dowodowej w sytuacji, gdy druga strona zaprzeczy jego wiarygodności, okolicznościom i wnioskom w nim zawartym. Kodeks postępowania cywilnego nie zna bowiem dowodu z pozasądowych oświadczeń

rzeczoznawców. W toku sądowego postępowania cywilnego może on bowiem być traktowany jedynie jako dowód z dokumentu prywatnego sporządzonego na zlecenie strony, która wywodzi z niego skutki prawne. Sąd Najwyższy wielokrotnie wyraził pogląd, że prywatne ekspertyzy należy traktować, w razie przyjęcia ich przez sąd orzekający, jedynie jako wyjaśnienia stanowiące poparcie, z uwzględnieniem wiadomości specjalnych, stanowisk stron. Nie ma przy tym znaczenia, czy osoba sporządzająca taką ekspertyzę jest biegłym sądowym. Proste zatem zaprzeczenie wiarygodności tego środka dowodowego rodzi po stronie powołującej się na taki dokument, obowiązek wykazania prawdziwości podnoszonych twierdzeń dowodami przewidzianymi w kodeksie postępowania cywilnego. (wyrok z dnia 11 czerwca 1974 r., sygn. akt: II Cr 260/1974, wyrok z dnia 8 listopada 1988 r., II CR 312/88, wyrok z dnia 12 kwietnia 2002 r., I CKN 92/00).

W okolicznościach sprawy, ustalenie istotnych faktów spornych, w szczególności wartości rynkowej części nieruchomości, na której znajduje się pawilon handlowy, jak i wartości budynku na niej wzniesionego, wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. Właściwym zatem dowodem dla ich ustalenia była opinia biegłego sądowego. Powódka zaś nawet nie wносиła o przeprowadzenie takiego dowodu.

Sąd dał wiarę zeznaniom złożonym za powódkę przez Prezesa Zarządu P. S., albowiem były one logiczne, zrozumiałe i zgodne ze zgromadzonym w niniejszej sprawie materiałem dowodowym, również w postaci protokołu zeznań P. S. złożonych w sprawie IX Ns 1344/13 Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu.

Na rozprawie w dniu 18 lipca 2017 r. Sąd oddalił wniosek powódki o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka A. W.. Zdaniem Sądu przesłuchanie autora opinii prywatnej z dnia 4 kwietnia 2016 r. było niecelowe z uwagi na to, że pozwany zakwestionował wskazaną opinię. Poza tym A. W. miał zeznawać na okoliczności wynikające z operatu szacunkowego, a zatem na okoliczności, które można było przedstawić za pomocą dokumentów.

Na rozprawie w dniu 20 października 2017 r. Sąd oddalił wniosek pozwanego o wystąpienie do (...) S.A. o nadesłanie wszelkich umów, w tym w szczególności umów najmu, dzierżawy, rozliczenia nakładów i innych dotyczących przedmiotowej nieruchomości, a zawieranych z powodem oraz udzielenie informacji czy (...) S.A. poczyniło na przedmiotowych nieruchomościach nakłady, a jeśli tak to jakie i o jakiej wartości, ewentualnie czy spółka wie kto czynił takowe nakłady. W ocenie Sądu powyższy wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie skoro powódka przedłożyła umowy najmu zawarte z J. M., które określały, kto i na jakich zasadach mógł czynić nakłady na pawilon. Ponadto z dokumentów Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta wynika, że J. M. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. dokonywali nakładów celem dostosowania budynku dla realizacji ich celów gospodarczych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne.

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Zatem stosownie do art. 231 § 1 k.c., roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości powstaje, jeżeli spełnione są kumulatywnie następujące przesłanki:

- 1) samoistne posiadanie osoby, która wzniosła budynek lub inne urządzenie,
- 2) dobra wiara posiadacza,
- 3) wzniesienie budynku lub wzniesienie innego urządzenia,
- 4) wartość wzniesionej budowli znacznie przewyższająca wartość działki zajętej pod budowę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1997 r. I CKU 32/97, Lex nr 863071).

Budynek lub inne urządzenie, o którym mowa w art. 231 k.c., stanowi szczególną postać nakładu poczynionego przez samoistnego posiadacza na cudzy grunt. Rozliczenie tego nakładu może, według wyboru samoistnego posiadacza, opierać się na art. 226 § 1 lub art. 227 § 1 k.c. Skorzystanie z uprawnień wynikających z art. 227 KC mogłoby stać w sprzeczności ze społeczno-gospodarczymi celami wykonania zabudowy. Dla takich przypadków ustawodawca przewidział w art. 231 k.c. alternatywny sposób uregulowania kwestii tego typu nakładów, przewidując roszczenie o przeniesienie (nabycie) własności działki zajętej pod zabudowę za odpowiednim wynagrodzeniem, odpowiednio dla posiadacza samoistnego w dobrej wierze (art. 231 § 1 k.c.) jak i właściciela (art. 231 § 2 k.c.). Nie każdy przy tym przypadek wzniesienia budynku lub innego urządzenia uprawnia strony do podniesienia roszczeń z art. 231 k.c. Roszczenie o wykup powstaje tylko wtedy, gdy dokonana zabudowa posiada wartość znacznie przynoszącą wartość zajętej na ten cel działki. Artykuł 231 k.c. obejmuje sytuacje, w których dokonanie zabudowy następuje z naruszeniem prawa własności, a więc wtedy, gdy posiadacz gruntu dokonuje wzniesienia budynku lub innego urządzenia bezprawnie (Komentarz do art. 231 k.c., red. E. Gniewek 2017, wyd. 8/Górska).

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. legitymację czynną w zakresie roszczenia o przeniesienie własności gruntu ma posiadacz samoistny w dobrej wierze, zaś legitymowanym biernie jest właściciel nieruchomości. Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje jedynie takiemu posiadaczowi w dobrej wierze, którego władztwo faktyczne nie ma podstawy prawnej.

W niniejszej sprawie poza sporem było, że na części nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w P. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...), stanowiącej własność pozwanego, jako następcy prawnego Skarbu Państwa w tym zakresie, znajduje się lokal użytkowy, który został wzniesiony ze środków finansowych powódki.

Nie ulega zatem wątpliwości, że zarówno powódka jak i pozwany posiadają legitymacje do występowania w niniejszym procesie. Pozwany jest właścicielem spornych działek, a powódka na jego gruntach wzniosła budynek – pawilon handlowy.

W sprawie spór sprowadzał się do ustalenia czy powódka była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze w momencie wzniesienia budynku.

Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą włada jak właściciel (art. 336 k.c.). Roszczenie o wykup gruntu nie będzie zatem przysługiwało osobie, która jest jedynie posiadaczem zależnym lub dzierżycielem (art. 338 k.c.).

Spełnienie przesłanki posiadania samoistnego ocenia się na moment wzniesienia budynku lub innego urządzenia (zob. E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s.935 i n. i cyt. tam literatura). Jeśli po tej chwili dojdzie do zmiany charakteru posiadania z samoistnego na zależne, nie ma to wpływu na możliwość dochodzenia roszczenia (zob. wyr. SN z 30.12.1976 r., III CRN 292/76, OSN 1997, Nr 8, poz. 141; wyr. SN z 30.3.1983 r., I CR 44/83, Legalis).

Skoro za posiadanie samoistne uważa się faktyczne władztwo nad rzeczą w zakresie prawa własności (art. 336 k.c.), to posiadanie samoistne obejmuje dwa elementy: element fizyczny – corpus i element psychiczny – animus. Zawarte w art. 336 k.c. stwierdzenie o faktycznym władaniu rzeczą wskazuje na element fizycznego władztwa, natomiast słowa „jak właściciel” uwypuklają element psychiczny.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd uznał, że powódka w momencie wzniesienia budynku faktycznie władała rzeczą. Jak zostało bowiem ustalone w sprawie powódka władała faktycznie spornymi gruntami od ich zajęcia w dniu 3 czerwca 1977 r. pod budowę pawilonu handlowego, finansowaną i zleconą przez Spółdzielnię i włada nimi zresztą do dnia dzisiejszego. Tym samym powódka wykazała element corpus w dacie wzniesienia budynku.

Brak jednak po stronie powódki elementu animus, a to z tego względu, że powódka ani w dacie uzyskania posiadania, ani w dacie wzniesienia budynku, ani nigdy później nie władała gruntem jak właściciel.

Jak zostało bowiem ustalone w sprawie, w dniu 3 maja 1976 r. zostało wydane pozwolenie na budowę pawilonu handlowego SPS-1300 na terenach położonych w P. przy ul. (...), na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, czego powódka miała pełną świadomość. Powódka istotnie była inwestorem zamawiającym i na jej rzecz działała

Dyrekcja Rozbudowy Miasta jako inwestor zastępczy, ale w § 6 powyższej umowy zawarto jednoznaczny zapis, iż: „Załatwienie wszelkich formalności prawnych związanych z przejęciem terenu realizowanej inwestycji w dzierżawę wieczystą załatwi inwestor zamawiający we własnym zakresie.” Powyższe prowadzi do konkluzji, że powódka już wówczas miała świadomość, że wznosi budynek na gruncie, którego nie jest właścicielem, skoro musiała załatwić formalności związane z uzyskaniem tytułu prawnego do nieruchomości. I to tytułu w postaci „dzierżawy wieczystej”, a nie prawa własności. Pomimo „niezałatwienia” formalności, powódka z tytułu korzystania z gruntu ponosiła na rzecz Skarbu Państwa opłaty odpowiadające opłatom za użytkowanie wieczyste. Co również świadczy o tym, że miała świadomość, że nie nigdy właścicielem nieruchomości nie była. Co więcej, powódka od połowy lat 90-tych czyniła bezskutecznie starania o ustanowienie użytkownika wieczystego gruntu, znajdującego się pod pawilonem handlowym. Po roku 2013 powódka uiszczala na rzecz pozwanego jako aktualnego właściciela gruntu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z gruntu. Powódka zatem nigdy nie władała gruntem zajęтым pod pawilon handlowy jak właściciel i tym samym w dacie wzniesienia budynku nie była posiadaczem samoistnym, ale zależnym.

W orzecznictwie przyjmuje się, iż „roszczenie o wykup przysługuje posiadaczowi tylko o tyle, o ile włada rzeczą jak właściciel, czyli jest posiadaczem samoistnym; roszczenie to nie przysługuje zatem posiadaczowi zależnemu, który włada rzeczą w zakresie innego prawa niż własność, dającego władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 k.c.). Od tej zasady czyni się pewien wyjątek. Przyjmuje się, że art. 231 § 1 k.c. znajduje zastosowanie w drodze analogii, również do posiadacza, który włada gruntem oddanym w użytkowanie wieczyste innej osobie w zakresie tego prawa. Taki posiadacz może żądać na podstawie art. 231 § 1 k.c. przeniesienia na niego prawa użytkowania wieczystego działki”.(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie - I Wydział Cywilny z dnia 2 czerwca 2015 r. I ACa 16/15, Legalis nr 1285509). Ta ostatnia sytuacja nie zachodzi jednak w niniejszej sprawie. Powódka na gruncie niniejszej sprawy nigdy bowiem nie twierdziła, że włada gruntem jak użytkownik wieczysty.

Podobnych ustaleń tj. że powódka w dacie uzyskania posiadania gruntu nie była posiadaczem samoistnym, dokonał Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie IX Ns 1344/13 oddalając wniosek powódki o zasiedzenie spornej części gruntu.

Już zatem uznanie, że powódka nie była samoistnym posiadaczem gruntu w momencie wzniesienia pawilonu handlowego, czyniło roszczenie z art. 231 k.c. bezzasadnym.

Niezależnie od powyższego Sąd również ustalił, że powódka nie była posiadaczem gruntu w dobrej wierze wnosząc pawilon handlowy.

Pojęcie dobrej wiary posiadacza na gruncie art. 231 k.c. jest różnie ujmowane, choć generalnie postuluje się jednolite rozumienie tego terminu we wszystkich przypadkach, w których ustawodawca odwołuje się do kwestii dobrej lub złej wiary. Stanowisko rygorystyczne zakłada, że w dobrej wierze jest ten posiadacz, który władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Bardziej liberalny pogląd uznaje natomiast za posiadacza w dobrej wierze osobę, która władając cudzą rzeczą, pozostaje w usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że "niczyjego prawa nie narusza" (zob. np. wyr. SA w Lublinie z 7.11.1996 r., I ACr 288/96, Apel.-Lub. 1997, Nr 2, poz. 7). W judykaturze można się spotkać z jeszcze dalej idącą liberalizacją przesłanki dobrej wiary, polegającą na uznaniu, że legitymacja czynna z art. 231 § 1 k.c. przysługuje także posiadaczowi w złej wierze, jeśli "wymagają tego zasady współżycia społecznego" (zob. wyr. SN: z 26.4.2006 r., II CSK 43/06, Legalis; z 22.2.2001 r., III CKN 297/00, Legalis; z 20.5.1997 r., II CKN 172/97, OSNC 1997, Nr 12, poz. 196; z 24.10.1977 r., III CRN 116/77, Legalis; post. SN z 27.2.1981 r., III CRN 20/81, Legalis;). Stanowisko to jest jednak kwestionowane (zob. E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 931).

Ocena spełnienia przesłanki dobrej wiary powinna być dokonywana na moment wznoszenia budynku lub innego urządzenia (w wyroku SN z 30.12.1976 r., III CRN 292/76, OSNC 1977, Nr 8, poz. 141, wyrażono opinię, iż dobra wiara musi istnieć w chwili rozpoczęcia i w trakcie kontynuowania budowy). Dla ustalenia dobrej wiary pomocne jest domniemanie, o którym mowa w art. 7 k.c. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnień, ale i brak takiej wiadomości spowodowany niedbalstwem (wyr. SN z 7.7.2004 r., I CSK 38/04, niepubl.; wyr. SA w

Szczecinie z 12.6.2013 r., I ACa 124/13, Legalis). Szczegółowych przykładów dostarcza orzecznictwo. I tak przyjmuje się, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (uchwała SN z 6.12.1991 r., III CZP 108/91, OSNC 1992, Nr 4, poz. 48). Nie może też być uznana za posiadacza w dobrej wierze osoba, która nie powołuje się nawet nie na umowę, mocą której miałyby nabyć własność nieruchomości, a jedynie na umowę powierniczą (wyr. SA w Lublinie z 7.3.2013 r., I ACa 804/12, Legalis). Gmina, która poczyniła inwestycje na gruncie, wiedząc, że poprzedni właściciel stara się o jego odzyskanie, nie jest posiadaczem w dobrej wierze (wyr. SN z 8.7.2004 r., I CK 20/04, Wspólnota 2004, Nr (...), poz. 59). Przedsiębiorstwo państwowe, wyposażone w majątek, w tym nieruchomości, uzyskany przez Skarb Państwa na podstawie nieważnej decyzji nacjonalizacyjnej, nie może być uznane za samoistnego posiadacza w dobrej wierze w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. Sprawowanie zarządu należy zakwalifikować jako dzierżenie (wyr. SN z 27.3.2008 r., III CSK 329/07, Legalis; odmiennie SN w wyr. z 11.4.2006 r., I CSK 185/05, OSP 2007, Nr 5, poz. 62).

W ugruntowanym orzecznictwie przyjmuje się, że „samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Jego dobrą wiarę wyłącza wiedza o odmiennym rzeczywistym stanie prawnym oraz niedbalstwo”. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 listopada 2013 r., VI ACa 615/13, Lex nr 1444943). Również wskazać należy, że „dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to przekonanie jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. Dobra wiara w powyższym rozumieniu i będąca jej przeciwstawieniem zła wiara pełnią tę samą funkcję we wszystkich stosunkach prawno-rzeczowych i dlatego też powinno się jej w zasadzie nadawać to samo znaczenie przy różnych instytucjach prawa rzeczowego (art. 172 § 1 k.c., 169 § 1 k.c., 224-229 k.c.). Wyjątek należałoby uczynić tylko dla art. 231 § 1 k.c., gdyż przy przyjęciu nacechowanego dużym rygoryzmem tradycyjnego pojęcia dobrej i złej wiary zastosowanie tego przepisu zostałoby w praktyce wyłączone”. (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 1 czerwca 2009 r., III SA/Wa 446/09, Lex nr 508769).

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie dał podstaw do ustaleń, że powódka jest posiadaczem w dobrej wierze. Opowiadając się za dominującym poglądem, że samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności, a jego dobrą wiarę wyłącza wiedza o odmiennym rzeczywistym stanie prawnym oraz niedbalstwo, Sąd stwierdził, że w sprawie ustalone zostało, że powódka od daty objęcia gruntu we władanie miała świadomość, że nie przysługuje jej do gruntu prawo własności, o czym w niezbity sposób świadczy treść § 6 umowy z dnia 25 września 1976 r., a ponadto dalsze działania prawne podejmowane przez powódkę w stosunku do nieruchomości.

Nawet gdyby na gruncie niniejszej sprawy rozważać zliberalizowaną przesłankę dobrej wiary, polegającą na uznaniu, że legitymacja czynna z art. 231 § 1 k.c. przysługuje także posiadaczowi w złej wierze, jeśli wymagają tego zasady współzycia społecznego, jak o to wniosła powódka, to zdaniem Sądu nie znajduje to uzasadnienia w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy. Twierdzenia powódki, że pawilon handlowy służy zapewnieniu ciągłości dostarczania usług handlowych dla mieszkańców budynków Spółdzielni w tej okolicy, w dzisiejszych realiach gospodarczych i rynkowych jest całkowicie chybiony. Nie można dopatrywać się również naruszenia zasad współzycia społecznego wobec faktu, że powódka w całości sfinansowała obiekt, skoro inwestycja ta była dokonana ponad 40 lat temu, obiekt był wielokrotnie modernizowany z nakładów najemców, a sama Spółdzielnia od co najmniej 1995 r. czerpała korzyści z najmu ponosząc niewielkie nakłady na pawilon.

Kolejną przesłanką skutecznego roszczenia z art. 231 k.c. jest okoliczność, że zabudowa musi przedstawiać wartość "znacznie przenoszącą wartość zajętej na ten cel działki". Porównanie następuje poprzez ustalenie różnicy między wartością rynkową działki a wartością rynkową dokonanej zabudowy. Zgodnie z przeważającym poglądem, oceny wartości zabudowy dokonuje się na moment realizacji prawa wykupu, a nie na moment jej dokonania (zob. E.

Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 933 i cyt. tam literatura; por. też orz. SN z 29.11.1957 r., 1 CR 952/57, OSPiKA 1958, Nr 7–8, poz. 192 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 13 grudnia 2006 r. I ACa 1330/06, OSAW 2007/2/24).

Powódka ponad wszelką wątpliwość wykazała, że wybudowała na części nieruchomości pozwanego lokal użytkowy, który był do dnia 31 października 2017 r. wynajmowany przez (...) S.A. Aby wykazać wartość tego lokalu powódka przedłożyła operat szacunkowy z dnia 4 kwietnia 2016 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego A. W.. Pozwany zakwestionował tę opinię. Zatem za pomocą tegoż operatu szacunkowego powódka nie mógł skutecznie wykazać wartości gruntu ani wartości budynku. W związku z powyższym powódka powinna wnieść o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, czego jednak nie uczyniła, a to na niej spoczywał ciężar wykazania tych faktów i przedstawienia dowodów na te okoliczności (art. 6 k.c. i art. 231 k.p.c.).

Rację ma pozwany, że większość nakładów, które wpływają na aktualną wartość budynku nie była czyniona przez powódkę. Nie ma to jednak znaczenia zważywszy na treść § 4 ust. 3 umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 1 lipca 2005 r. łączącej powódkę z aktualnym najemcą, z którego wynika, że wszelkie prace modernizacyjne, adaptacyjne lub inne towarzyszące remontom zmierzające do podniesienia standardu przedmiotu najmu lub jego ulepszenia wymagają pisemnej zgody wynajmującej (tj. powódki) i obciążają najemcę, nakłady finansowe poniesione na ten cel nie podlegają zwrotowi przez wynajmującą po rozwiązaniu umowy najmu. Zaś jak wynika z § 12 w/w umowy, w dniu rozwiązania umowy najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie odnowionym, a w przypadku dokonania zmian lub przeróbek wykonanych bez zgody wynajmującej przywrócić lokal do stanu pierwotnego, z wyłączeniem przypadku gdy wynajmująca uzna przydatność dokonanych zmian lub przeróbek; w przypadku zmian lub przeróbek wykonanych za zgodą wynajmującej, są one zatrzymywane po wygaśnięciu umowy przez wynajmującą, bez obowiązku zwrotu równowartości poczynionych nakładów, a najemca nie ma obowiązku przywrócenia do stanu poprzedniego.

Z powyższego wynika, że powódka jest właścicielem nakładów poczynionych przez najemcę na budynek.

Niezależnie od powyższego powódka nie wykazała, wobec skutecznego zakwestionowania tej okoliczności przez pozwanego, że wartość budynku znacząco przewyższa wartość zajętego na ten cel gruntu. Tym samym nie została spełniona trzecia z czterech przesłanek roszczenia z art. 231 § k.c.

Pozwany zakwestionował zaproponowany przez powódkę podział geodezyjny mający na celu wydzielenie działek zajętych pod budowę pawilonu jako niekorzystny z punktu widzenia użyteczności i wartości pozostałych części gruntu. Tym samym w tym zakresie konieczne było wyjaśnienie okoliczności spornych poprzez przeprowadzenie szczegółowego postępowania dowodowego polegającego na ustaleniu po zasięgnięciu wiadomości specjalnych sposobu podziałek działek wyjściowych celem wydzielenia zajętych pod budowę części gruntu przy wszechstronnym wyważeniu interesów obu stron. Poza złożeniem opinii uzyskanej w toku postępowania o zasiedzenie, zakwestionowanej przez pozwanego, powódka żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie nie wykazała. W sprawie, w której powód swoje roszczenie wywodzi z art. 231 § 1 k.c. obowiązuje zasada kontrydiktoryjności i Sąd nie podejmuje czynności z urzędu, zwłaszcza, gdy strona jest reprezentowana przez fachowego pełnomocnika. Sąd zaś nie może uwzględnić roszczenia z art. 231 § 1 k.c. w sytuacji, gdy nie dysponuje stosownym projektem podziału, sporządzonym w formie opinii biegłego sądowego sporządzonej na potrzeby tej konkretnej sprawy, względnie opinii biegłego sądowego sporządzonej na potrzeby innego postępowania, ale zaakceptowanej przez obie strony.

Kolejną okolicznością, której powódka na potrzeby niniejszego procesu nie wykazała, to odpowiednie wynagrodzenie za przeniesienie własność gruntu. Legalizacja bowiem budowy na cudzym gruncie w trybie art. 231 § 1 k.c. odbywa się za "odpowiednim wynagrodzeniem" właściciela. Ustalenie wysokości wynagrodzenia może nastąpić przez same strony, jeśli realizacja roszczeń odbywa się w trybie umownym bądź przez sąd z uwzględnieniem wszelkich okoliczności sprawy (zob. uchwała SN z 21.6.1985 r., III CZP 32/85, OSNC 1986, Nr 4, poz. 49). Celem "odpowiedniego wynagrodzenia" jest zapewnienie właścicielowi ekwiwalentnego świadczenia w zamian za przeniesienie własności działki gruntu. Nie jest to świadczenie odszkodowawcze (E. Gniewek, w: SPP, t. 3, 2013, s. 937). W judykaturze zwraca się uwagę, że cel ten będzie osiągnięty, gdy wynagrodzenie odpowiada przeciętnym cenom, normalnie stosowanym przy sprzedaży tego rodzaju działek (wartości rynkowe). Wymaga to zatem ustalenia wartości działki, jednak z

pominięciem wartości dokonanej zabudowy. Podstawą ustalenia wynagrodzenia nie powinno być odszkodowanie związane z wywłaszczeniem nieruchomości (zob. wyr. SN: z 15.9.1978 r., III CRN 162/78, Legalis; z 18.4.1979 r., III CRN 64/79, OSNC 1979, Nr 11, poz. 223; z 15.6.1984 r., I CR 155/84, OSNC 1984, Nr 12, poz. 227). Powódka tym samym również na tę okoliczność powinna była wnosić o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, skoro pozwany zakwestionował skutecznie wskazywaną przez Spółdzielnię wartość zajętego gruntu.

Uznając zatem, że powódka nie wykazała przesłanek określonych w art. 231 § 1 k.c., Sąd w punkcie 1 wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powódkę w całości. Na koszty poniesione przez pozwanego złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika ustalone w oparciu o § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) w wysokości 10.800 zł. Dlatego też Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 10.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ SSO Magdalena Ławrynowicz