

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 18 września 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. (1), M. M. (1), A. Ś., M. Ś., M. B., R. C., D. L., J. D., S. E., J. S. (1), A. V., D. K., I. R., K. K. (1), M. Ł., P. M., K. M., M. M. (2), A. S., K. S., P. T., K. T. (1), A. T. (1), J. V. (1), J. V. (2), (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., A. C., E. Z. i P. Ż.

przeciwko Skarbowi Państwa – (...)

z udziałem interwenienta ubocznego A. T. (2)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki A. M. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 17 lutego 2015 r., sygn. akt II C 686/13

***I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym częściowo i w punkcie drugim w całości w ten sposób, że zobowiązuje Skarb Państwa – (...) do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Skarb Państwa – (...) przenosi własność nieruchomości stanowiącej nowopowstałą działkę gruntu o nr ew. (...) z obrębu (...), położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), opisanej na mapie z dnia 26 czerwca 2018 r. sporządzonej przez geodetę A. J. (1), wpisanej do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...), stanowiącej część działki gruntu o nr ew. (...) z obrębu (...) objętej KW (...), zajętej przez budynek mieszkalny wielorodzinny, wybudowany na podstawie decyzji Prezydenta (...) W. nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 20.08.1997 r. znak UA- (...), za łączną cenę 180.528 zł (sto osiemdziesiąt tysięcy pięćset dwadzieścia osiem złotych), na rzecz:***

***1. M. M. (1) oraz A. M. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części do majątku wspólnego, za cenę 18.612,08 zł (osiemnaście tysięcy sześćset dwanaście złotych 08/100),***

***2. R. C. oraz A. C. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części do majątku wspólnego, za cenę 10.176,82 zł (dziesięć tysięcy sto siedemdziesiąt sześć złotych i 82/100),***

3. **D. K. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 7.854,74 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote i 74/100),**
4. **P. M. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 7.854,74 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote i 74/100),**
5. **P. T. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 3.927,37 zł (trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych i 37/100),**
6. **K. T. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 3.927,37 zł (trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych i 37/100),**
7. **K. M. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 7.327,31 zł (siedem tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych i 31/100),**
8. **J. D. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 5.904,(...) zł (pięć tysięcy dziewięćset cztery złote i 33/100),**
9. **A. S. oraz K. S. w udziale wynoszącym (...) (...) części do majątku wspólnego, za cenę 4.162,76 zł (cztery tysiące sto sześćdziesiąt dwa złote i 76/100),**
10. **I. R. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 5.957,42 zł (pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych i 42/100),**
11. **P. Ż. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 8.757,38 zł (osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt siedem złotych i 38/100);**
12. **J. V. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 1.963,69 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt trzy złote i 69/100),**
13. **J. V. (2) w udziale wynoszącym (...) (dwa tysiące dwieście dziewiętnaście łamane na dwieście cztery tysiące) części, za cenę 1.963,69 zł (jeden tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt trzy złote i 69/100),**
14. **A. V. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 3.927,37 zł (trzy tysiące dziewięćset dwadzieścia siedem złotych i 37/100),**
15. **M. B. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 6.842,37 zł (sześć tysięcy osiemset czterdzieści dwa złote i 37/100),**
16. **M. M. (2) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 7.854,74 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote i 74/100),**
17. **A. T. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 5.957,42 zł (pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt siedem złotych i 42/100),**
18. **E. Z. w udziale (...) ((...)) części, za cenę 7.854,74 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote i 74/100),**
19. **M. Ś. i A. Ś. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części do majątku wspólnego, za cenę 4.329,13 zł (cztery tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć złotych i 13/100),**
20. **D. L. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 7.854,74 (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote i 74/100),**

**21. M. Ł. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 8.435,26 zł (osiem tysięcy czterysta trzydzieści pięć złotych i 26/100),**

**22. J. S. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 4.368,07 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt osiem złotych i 07/100),**

**23. K. K. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 7.854,74 zł (siedem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote i 74/100),**

**24. S. E. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 10.176,82 zł (dziesięć tysięcy sto siedemdziesiąt sześć złotych i 82/100),**

**25. (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części, za cenę 6.506,09 zł (sześć tysięcy pięćset sześć złotych i 09/100)” oraz odstępuje od obciążania pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powodów;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. odstępuje od obciążenia pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz powódki;**

**IV. nakazuje pobrać od A. M. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 6363,50 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy złote i 50/100) tytułem zwrotu kosztów sądowych.**

Agnieszka Wachowicz-Mazur Roman Dżiczek Beata Byszewska

**Sygn. akt I ACa 1162/15**

## UZASADNIENIE

Powodowie wnieśli dnia 21 czerwca 2013 roku pozew o zobowiązanie pozwanego – Skarbu Państwa, reprezentowanego przez (...), jako właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 125 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: „Skarb Państwa, reprezentowany przez (...) , jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym (...) z obrębem (...) o powierzchni 125 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), przenosi własność działki gruntu o nr ewidencyjnym z obrębem (...) położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), na rzecz:

1. M. M. (1) oraz A. M. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części do majątku wspólnego”;
2. R. C. oraz A. C. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części majątku wspólnego;
3. M. K. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
4. P. M. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
5. M. T. oraz T. T. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
6. K. M. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
7. J. D. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
8. A. S. oraz K. S. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;

9. K. K. (2) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
10. P. Ż. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
11. J. V. (2) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
12. A. V. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
13. M. B. w udziale wynoszącym (...) (jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści trzy łamane na pięćdziesiąt jeden tysięcy) części;
14. M. M. (2) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
15. K. T. (2) i H. T. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
16. A. T. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
17. E. Z. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
18. G. O. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
19. P. C. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
20. M. Ł. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
21. J. S. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
22. K. K. (1) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
23. S. E. w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;
24. Spółki pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. przy ul. (...) w udziale wynoszącym (...) ((...)) części;

za łączną cenę 80.000,00 zł”, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jako podstawę swoich roszczeń powodowie podali art. 231 § 1 k.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 27 września 2013 roku pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu od powodów według norm przepisanych na rzecz Skarbu Państwa, w tym kosztów zastępstwa procesowego na rzecz Skarbu Państwa – (...).

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

księgę wieczystą nr (...). Jak wynika z treści umowy, na przedmiotowej nieruchomości przewidziana była budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości czterech kondygnacji z poddaszem użytkowym a rozpoczęcie budowy powinno nastąpić w terminie dwóch lat od podpisania umowy, zaś zakończenie budowy powinno nastąpić w terminie pięciu lat od podpisania umowy. Na podstawie umów zawartych w formie aktów notarialnych z dnia 02 kwietnia 1998 roku o numerach repertorium (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) K. K. (3) i S. I. działając w imieniu i na rzecz Towarzystwa (...) przenieśli na rzecz W. S., G. M., J. S. (2), J. R., S. M., E. S., W. K., M. K. (2), S. K., A. M. (2), A. C., P. M. udział w części prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Natomiast na mocy aktu notarialnego zawartego w dniu 28 kwietnia 1998

roku o numerze repertorium (...) udział w części prawa użytkowania wieczystego przeniesiony został również na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. przy ul. (...). Spółka sprzedała część swego udziału w prawie użytkowania wieczystego K. M., M. T., J. T. (1), K. K. (2), A. W., A. S., J. T. (2) oraz J. P..

Decyzją Prezydenta (...) z dnia 20 września 1997 nr (...), Towarzystwo (...) pozyskało pozwolenie na budowę budynku mieszkalno – wielorodzinnego wraz ze stacją trafo na nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. stanowiącej działkę gruntu o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...). Decyzjami Prezydenta (...) z dnia 06 kwietnia 1998 roku nr (...) oraz 18 listopada 1998 roku nr (...) decyzja o pozwoleniu na budowę przeniesiona została na pozostałych współużytkowników wieczystych gruntu, którzy nabyli to prawo od Towarzystwa (...) oraz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W.

Zgodnie z założeniami projektu budowlano technicznego inwestor miał wybudować na przedmiotowej nieruchomości budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości czterech kondygnacji z użytkowym poddaszem. Budynek miał posiadać małe mieszkania przeznaczone dla wychowanków domów dziecka. Działka miała powierzchnię 510 metrów kwadratowych, była niezabudowana i nieogrodzona. W rogu ulic (...) wybudowano stację transformatorową, na wydzielonym gruncie o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 125 metrów kwadratowych, którego właścicielem był Skarb Państwa, a użytkownikiem (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W.. Projekt przewidywał zlikwidowanie stacji transformatorowej i zbudowanie nowej przy ulicy (...) w linii rozgraniczającej działki. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W., wskazał iż istnieje możliwość likwidacji stacji, pod warunkiem opracowania projektu technicznego oraz uregulowania spraw prawno – własnościowych z udostępnieniem pomieszczeń stacji transformatorowej i pasa ziemi dla linii kablowych. Pismem z dnia 23 lutego 1996 roku (...) wystąpiło do (...) SA w W. o wyrażenie zgody na wbudowanie stacji trafo i podanie warunków z tym związanych. (...) SA wskazał, iż istnieje możliwość likwidacji ww. stacji i zastąpienia jej nowobudowaną, przy czym warunkiem było opracowanie projektu technicznego na wykonanie powyższych prac oraz uregulowanie spraw prawno-własnościowych związanych z udostępnieniem Zakładowi stacji i pasa ziemi dla linii kablowych. Stacja transformatorowa została przeniesiona przez inwestora w inne miejsce, a budynek mieszkalny został posadowiony w części na działce o nr ewidencyjnym (...). Szacunkowa powierzchnia zabudowy tej działki to 67,95 metrów kwadratowych.

Budowę rozpoczęto w dniu 26 listopada 1997, zawiadomiono o jej zakończeniu 29 kwietnia 1999. W dniu 12 maja 1999 Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Dzielnicy (...) Gminy (...) potwierdził przyjęcie obiektu budowlanego do użytkowania.

Przed wytoczeniem powództwa powodowie wystąpili z wnioskiem do Urzędu Miasta (...) o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę ewidencyjną nr (...) w części zajętej przez budynek mieszkalny oznaczony adresem (...) na rzecz współużytkowników wieczystych sąsiedniej działki o nr ewidencyjnym (...). Wniosek nie został uwzględniony z uwagi na brak podstaw do ustanowienia użytkowania wieczystego zgodnie ze zgłoszonym wnioskiem.

Sąd Okręgowy wskazał, że zasadnicze elementy stanu faktycznego były w sprawie bezsporne, w tym, że budynek wybudowany na nieruchomości o nr ewidencyjnym (...) został w części posadowiony na sąsiedniej nieruchomości o nr (...) z obrębu (...), stanowiącej własność Skarbu Państwa, a będącej we władaniu (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.. Sporna była natomiast kwestia czy współwłaściciele budynku wybudowanego w części na działce nr (...), w dobrej wierze weszli w samoistne posiadanie tej części działki, a tym samym czy na podstawie art. 231 § 1 k.c., przysługuje im roszczenie o przeniesienie własności części zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Natomiast do tego niezbędne jest spełnienie i wykazanie w toku postępowania sądowego istnienia trzech przesłanek, tj. samoistnego posiadania nieruchomości, dobrej wiary posiadacza oraz wniesienia budynku lub innego urządzenia.

Odnośnie pierwszej z przesłanek, Sąd Okręgowy zauważył, że przepisy kodeksu cywilnego nie określają pojęć budynku lub innego urządzenia tym niemniej w świetle pojęcia budynku zawartego w prawie budowlanym (art. 3 pkt 2 p.b.) nie ma wątpliwości, iż doszło do wzniesienia budynku na działce nr (...) – a w zasadzie jego części. Dalej Sąd Okręgowy przywołał treść art. 366 k.c. oraz podkreślił, że posiadanie, aby np. mogło doprowadzić do zasiedzenia, musi mieć charakter samoistny, tj. osoba władająca rzeczą musi nią władać tak jak właściciel. Niezbędne jest w takim przypadku wykonywanie faktycznego władztwa nad rzeczą, tj. takich czynności faktycznych, które wskazują

na samodzielny, niezależny od innej osoby stan władania. Wszystkie dyspozycje posiadacza powinny swą treścią odpowiadać dyspozycjom właściciela i dodatkowo, muszą one być podejmowane samodzielnie. Powinny być one również jawne, tj. widoczne dla otoczenia, tak jak decyzje właściciela odnośnie jego rzeczy. Nie wystarcza przy tym to, że w stosunku do określonej rzeczy nikt inny takiego władztwa nie wykonuje. Niezbędna jest też wola władania, polegająca na chęci władania rzeczą, bez względu na to, czy władającemu chodzi o wykonywanie określonego prawa czy też zatrzymanie rzeczy w swojej dyspozycji. Aby ustalić zarówno corpus, jak i animus, o ile stan faktyczny nie jest oczywisty (np. nabycie nieruchomości bez zachowania szczególnej formy umowy), niezbędna jest ocena wszystkich okoliczności, w jakich doszło do objęcia nieruchomości w posiadanie.

Sąd Okręgowy podniósł, że z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, iż właścicielem działki gruntu nr (...) był Skarb Państwa, a użytkownikiem (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W..., bowiem znajdowała się na niej stacja transformatorowa. Stacja została przeniesiona w inne miejsce, a na części działki nr (...) został wzniesiony budynek.

Z przedłożonej dokumentacji wynika jednoznacznie, iż od chwili rozpoczęcia budowy i później wzniesienia budynku na części przedmiotowej nieruchomości jej posiadaczami stali się współużytkownicy działki nr (...), a początkowo podmiot wykonujący jego budowę. Takie działanie jak zabudowanie nieruchomości zawiera bowiem charakterystyczny dla posiadania zespół oznak zewnętrznych, ujawniających zamiar władania rzeczą cum animo domini. Współużytkownicy ponosząc wszelkie korzyści i ciężary związane z przedmiotową nieruchomością, sprawując nad nią bieżący zarząd, traktowali rzecz jako pozostającą w sferze ich swobodnej dyspozycji, mieli więc także wolę władania rzeczą dla siebie (animus rem sibi habendi). Jednakże, o ile posiadania, które mogłoby zostać uznane za samoistne nie negują wnioski zmierzające do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego działki nr (...), to neguje je sam moment i okoliczności, w jakich doszło do zajęcia fragmentu działki numer (...). Wnioski o uregulowanie tytułu prawnego do nieruchomości, składane już po wybudowaniu budynku, traktować należy jako formę zabezpieczenia swoich interesów, czynności zmierzające do zmiany stanu prawnego. W przypadku dyspozycji art. 231 § 1 kodeksu cywilnego najważniejsze jest natomiast samo wejście w posiadanie to jest okres, w którym posiadacz przystąpił do wzniesienia danego obiektu i tą budowę przeprowadził.

Sąd Okręgowy wskazał, że w realiach niniejszej sprawy podmiot przystępujący do budowy miał wiedzę zarówno co do tego, iż nie posiada żadnego tytułu prawnego do działki numer (...), nie uzyskał takiego prawa w drodze zawarcia jakiegokolwiek umowy (w tym bez zachowania formy prawnej), a zważywszy na zgodę (...) SA w W. na przeniesienie stacji trafo w inne miejsce i konieczność uregulowania tytułu prawnego do gruntu (w tym celem uzyskania stosownych przyłączy energetycznych), zachodzi wątpliwość, czy nie doszło do powstania stosunku użytkowania, a więc posiadania zależnego. Strona powodowa nie wykazała bowiem, aby podmioty występujące o prawo do gruntu, następnie uzyskanie pozwolenia na budowę, przenoszące udziały w prawie użytkowania wieczystego do działki numer (...), mogły pozostawać w jakimkolwiek uprawnionym na podstawie okoliczności zewnętrznych przeświadczeniu, o skutecznym prawie do posiadania działki numer (...) i zajęcia jej pod budowę budynku mieszkalnego, co do którego plany przewidywały budowę na działce numer (...). Tym samym, w ocenie Sądu Okręgowego brak jest możliwości uznania iż strona powodowa wypełniła przesłankę posiadania w dobrej wierze, jak i nawet posiadania samoistnego. Sąd Okręgowy podkreślił, iż powyższego nie zmieniło przyjęcie budynku do użytkowania, albowiem było to czynnością techniczną, administracyjną, bez oceny tytułu prawnego do gruntu. Prawo do gruntu nie rodziło również wydanie Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 24 kwietnia 1996 roku. Mimo, iż jej częścią składową była mapa zawierająca obrys granic nieruchomości obejmującej powierzchnię 625 metrów kwadratowych – a więc również działkę (...), na której była posadowiona stacja trafo, to w jej postanowieniach wskazano wprost, iż sama decyzja nie rodzi prawa do gruntu, a samo pozwolenie na budowę obejmowało wyłącznie działkę numer (...) (omyłkowo wskazaną jako (...)).

Sąd Okręgowy dalej wskazał, niezależnie od podniesionych wyżej wątpliwości, że przy przyjęciu posiadania samoistnego działki numer (...), rozważyć należało czy samoistny posiadacz był w dobrej, czy też w złej wierze. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury przeniesienia prawa własności nieruchomości na podstawie art. 231 k.c. może żądać - niezależnie od obowiązku zachowania pozostałych przesłanek powództwa - samoistny posiadacz tej nieruchomości w dobrej wierze, który wniósł na gruncie określone urządzenie. Jeżeli posiadacz jest przekonany, że

posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, i to jego przekonanie jest usprawiedliwione okolicznościami danego wypadku, jest posiadaczem w dobrej wierze. Przy tym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnień, ale i brak takiej wiadomości spowodowany niedbalstwem. Wymaganie samoistnego posiadania gruntu w dobrej wierze odnosi się, zgodnie z treścią przepisu art. 231 § 1 k.c., do dobrej wiary posiadacza w tym okresie, w którym posiadacz przystąpił do wzniesienia danego urządzenia i budowę tę prowadził. Dobrą wiarę wyłącza przeto wiedza posiadacza o rzeczywistym stanie prawnym. W rozpatrywanej sprawie nie budzi wątpliwości, iż współużytkownicy działki nr (...) mieli świadomość stanu prawnego działki nr (...) oraz faktu, że jej zajęcie pod budowę budynku nie nastąpiło na podstawie umowy regulującej stan prawny gruntu. Skarb Państwa – jako właściciel nieruchomości nie wydał bowiem w tym zakresie ani decyzji administracyjnej, ani nie przystąpił do żadnej umowy cywilnoprawnej. Zgoda ówczesnego użytkownika czyli (...) S.A. odnosiła się natomiast wyłącznie do innego usytuowania stacji trafo i na tej podstawie dokonano zmiany, co skutkowało posadowieniem budynku na części nieruchomości bez tytułu prawnego do niej. Okoliczności te wynikają wprost z przedłożonych w sprawie dokumentów takich jak wyrys z map ewidencyjnych, czy też wypisy z rejestru gruntów, które nie pozostawiają wątpliwości, iż działka nr (...) stanowi wydzieloną nieruchomość gruntową, a jej właścicielem jest Skarb Państwa – dokumenty powyższe były jednocześnie jawne, a ich uzewnętrznienie odbywało się na etapie postępowania administracyjnego, którego celem było uzyskanie prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, które ostatecznie ustanowiono w stosunku do działki numer (...). W odniesieniu do działek nr (...) nie zachodziły też warunki, które pozwoliłyby przypuszczać, iż stanowią całość, np. okalanie jednym odrodczeniem. O wiedzy na temat stanu prawnego działki nr (...) świadczy też wniosek powodów skierowany od Urzędu Miasta (...) o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego na przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji powyższych ustaleń należy przyjąć, iż część działki nr (...) została w złej wierze zajęta pod budowę budynku, w wyniku swego rodzaju samowoli budowlanej.

Sąd Okręgowy wskazał także, że nie znalazł podstaw do zastosowania wobec powodów tzw. zliberalizowanego pojęcia dobrej wiary. Sąd Najwyższy w uchwale przyjętej w składzie siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r. III CZP 108/91 wskazał, iż rozumienie dobrej wiary nie wyklucza stosowania, zgodnie z dotychczasową utrwaloną praktyką, art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współzycia społecznego. W ocenie Sąd Okręgowy brak podstaw do przyjęcia, że w sprawie zachodzą wyjątkowe okoliczności przemawiające za potraktowaniem powodów na równi z posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze (tak też m.in. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 21 listopada 2013 roku VI ACa 615/13). Okoliczności takich nie wskazała również strona powodowa w toku procesu. Podmioty występujące o uzyskanie prawa do gruntu wykazywały się bowiem wiedzą prawną, jak i wiedzą co do stanu prawnego gruntu, co do którego ubiegali się o ustanowienie użytkowania wieczystego, Mieli też wiedzę o wydzieleniu działki numer (...) i braku uzyskania tytułu prawnego do tej nieruchomości. Mieli też świadomość konieczności uregulowania tytułu prawnego do tej części nieruchomości, którą zajęli pod budynek. Podkreślić należy, iż powodowie nie wykazali, aby po samym zajęciu części nieruchomości regulowali od niej podatki, a jednocześnie mając na uwadze wielkość działki numer (...), rozważyć należałoby (przy przyjęciu innego przedmiotu roszczenia) czy zasadne jest dzielnie nieruchomości, której powierzchnia wynosi 125 metrów kwadratowych.

W ocenie Sądu Okręgowego wobec niespełnienia jednej z przesłanek wskazanych w art. 231 § 1 k.c., tj. dobrej wiary posiadacza, powództwo o przeniesienie własności części zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyli powodowie, którzy zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w całości, wnosząc o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego ewentualnie zaś o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa poprzez zobowiązanie pozwanego - Skarbu Państwa, działającego przez (...), do złożenia oświadczenia woli o treści: „Skarb Państwa, działający przez (...), jako właściciel nieruchomości stanowiącej

działkę gruntu o nr ewid. (...) z obrębem (...) o powierzchni 125 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), (...), przenosi własność nowopowstałej działki gruntu (tj. zajętej przez budynek mieszkalny-wielorodzinny, wybudowany na podstawie Decyzji (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 20.08.1997 r. znak UA- (...)) z obrębem (...) położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), KW (...) na rzecz powodów odpowiednio co do wysokości przysługujących im udziałów.

Powodowie wnieśli o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii na okoliczność: ustalenia powierzchni zajętej przez budynek mieszkalny-wielorodzinny działki gruntu o nr ewid. (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 125 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), KW nr (...); sporządzenia projektu podziału nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 125 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), KW nr (...), tak aby nowopowstała działka gruntu stanowiła powierzchnię działki zajętej przez budynek mieszkalny-wielorodzinny wybudowany na podstawie Decyzji (...) nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 20.08.1997 i\, znak UA- (...), a także o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność: wartości nowopowstałej działki gruntu, tj. części działki gruntu o nr ewid. (...) z obrębem (...), położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), KW nr (...), zajętej przez budynek mieszkalny-wielorodzinny wybudowany na podstawie Decyzji (...) nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 20.08.1997 r., znak UA- (...); wartości budynku mieszkalnego-wielorodzinnego wybudowanego na podstawie Decyzji (...) nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 20.08.1997 znak UA- (...) usytuowanego na działce gruntu o nr ewid. (...) i (...) z obrębem (...) położonych przy ul. (...) w W., dzielnicy (...); dokonanie podziału nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) z obrębem (...) o łącznej powierzchni 125 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), KW nr (...), tak aby nowopowstała działka gruntu stanowiła powierzchnię działki zajętej przez budynek mieszkalny-wielorodzinny wybudowany na podstawie Decyzji Prezydenta (...) W. nr (...) o pozwoleniu na budowę z dnia 20.08.1997 r., znak UA- (...).

Powodowie wnieśli także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za obydwie instancje.

***Ewentualnie w przypadku uznania przez Sąd, iż zasadne jest przeniesienie przez pozwanego na rzecz powodów całej działki nr (...), powodowie wnieśli o: zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa poprzez zobowiązanie pozwanego - Skarbu Państwa, działającego przez (...), do złożenia oświadczenia woli o treści: „Skarb Państwa, działający przez (...), jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ewid. (...) z obrębem (...) o powierzchni 125 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w W., dzielnicy (...), KW nr (...), przenosi własność tejże nieruchomości, na rzecz powodów, odpowiednio co do wysokości przysługujących im udziałów”.***

***Powodowie zarzucili zaskarżonemu wyrokowi:***

***I. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:***

***a. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie wszechstronnej, obiektywnej analizy materiału dowodowego, to jest dokumentacji architektoniczno- budowlanej dołączonej do akt sprawy niniejszej przez pozwanego w toku procesu, a w konsekwencji błędne uznanie, iż część działki nr ewid. (...) została w złej wierze zajęta pod budowę budynku w wyniku swego rodzaju samowoli budowlanej, podczas gdy sama inwestycji a została przeprowadzona na podstawie prawomocnych decyzji wydanych przez uprawnione do tego organy, to jest na podstawie:***

***-prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, która de facto obejmowała również działkę nr ewid. (...), albowiem powierzchnia zabudowy działki, na której realizowana miała być inwestycja określona została na 625 m<sup>2</sup> zamiast 510 m<sup>2</sup> (co też potwierdza załącznik graficzny do decyzji),***

***-prawomocnego pozwolenia na budowę, które co prawda wymienia jedynie nr działki (...), natomiast z treści tejże wynika wprost, iż inwestycja winna być prowadzona zgodnie z***



warunkami określonymi w (...) oraz zatwierdzonym przez organ wydający pozwolenie projektem budowlanym (powierzchnia działki 666,62 m<sup>(2)</sup> zamiast 510 m<sup>(2)</sup>),

b. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii oraz z zakresu wyceny nieruchomości oraz nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania powodów M. M. (1) i A. S., słuchanych jedynie informacyjnie na rozprawie w dniu 13.03.2014 r., albowiem z wyjaśnień tych bezsprzecznie wynikało, iż powodowie, jako następcy prawni Towarzystwa (...) (dalej (...)) i (...) sp. z o.o. (dalej (...)), nie mieli żadnej świadomości, co do „nieprawidłowości” dokumentacji architektoniczno- budowlanej oraz, co do faktu posadowienia budynku w części na działce nr ewid. (...) stanowiącej własność Skarbu Państwa, jak również, co do stanu prawnego nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...), co w konsekwencji doprowadziło Sąd do bezpodstawnego uznania, iż strona powodowa (współwłaściciele wybudowanego budynku) nie wypełniła przesłanki posiadania części nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. (...) w dobrej wierze,

c. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

-zaniechanie wyjaśnienia podstawy faktycznej i prawnej twierdzenia, iż zachodzi wątpliwość, czy pomiędzy (...) S.A. a (...) nie doszło do powstania stosunku użytkowania działki nr ewid. (...), a w konsekwencji przyjęcie, iż po stronie powodów nie występuje przesłanka samoistnego posiadania części zajętej pod budynek mieszkalny działki nr ewid. (...),

-zaniechanie wyjaśnienia przyczyn, dlaczego Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii oraz z zakresu wyceny nieruchomości, jak również dlaczego zaniechał przesłuchania powodów M. M. (1) i A. S.,

II. naruszenie prawa materialnego, mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:

a. art. 336 zd. 1 k.c. w zw. art. 231 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, podczas gdy:

-powodowie od daty posadowienia budynku na części działki nr ewid. (...) objęli ją w posiadanie samoistne, tj. władali nią jak właściciel, wykonując faktyczne władztwo nad nią, manifestując swoją wolę władania rzeczą dla siebie,

-do powstania stosunku użytkowania obligatoryjnie konieczne jest zawarcie umowy, czyli zgodnych oświadczeń woli dwóch stron, co w okolicznościach sprawy niniejszej nie miało miejsca,

-art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji oddalenie powództwa, podczas gdy:

-prawidłowo przeprowadzone postępowanie dowodowe oraz dokonanie właściwej oceny zgromadzonych dowodów skutkowałoby zobowiązaniem pozwanego do złożeniażądanego oświadczenia woli,

-w okolicznościach sprawy niniejszej należy bezsprzecznie odróżnić „obecnych” powodów (następców prawnych (...) nabywców udziałów) i przypisać im dobrą wiarę, oraz spółkę (...) (inwestora zastępczego), którego działania (w „porozumieniu” z urzędnikami) zmierzające do uzyskania stosownych pozwoleń na rozpoczęcie inwestycji nie były rzetelne.

-działki nr ewid. (...) i (...), jako „ (...) nr (...) - (...)” powierzchni 1020 m<sup>(2)</sup>, należały od 1939 r. do poprzednika prawnego obecnych powodów - Robotniczego Towarzystwa (...), a na podstawie

***„dekretu B.” zostały mu odebrane i przekazane na własność Skarbu Państwa, wobec niewiadomych okoliczności (...) nie wystąpiło z wnioskiem o przyznanie własności czasowej do gruntu.***

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powodów była w przeważającej części uzasadniona, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny stwierdził, że w okolicznościach tej sprawy zachodzi konieczność rozpoznania apelacji także na rzecz nieskarżących powodów na podstawie art. 378 § 2 k.p.c., pomimo, że pomiędzy powodami w tej sprawie zachodzi współuczestnictwo materialne (ale nie jednolite). Należy bowiem zauważyć, że art. 231 k.c. jest pomyślany w interesie samoistnego posiadacza, który ma jedynie wynagrodzić właściciela za pozbawienie go własności gruntu. Z tego powodu wykup udziału gruncie zajętych pod budowę przez jednego tylko z licznych współposiadaczy kłóci się z celem tej regulacji, chociaż rodzaj współuczestnictwa w tego typu sprawie (zwykle określone w art. 72 § 1 k.p.c.) wskazywałby, że jest to dopuszczalne. Zważywszy na ilość osób, które wytoczyły powództwo, wobec jednej osoby, która wniosła środek zaskarżenia, zdaniem Sądu Apelacyjnego niezasadne było orzeczenie tylko na rzecz A. M. (1) z pominięciem pozostałych współuczestników. Dodatkowo stwierdzić trzeba, że zarzuty podniesione przez skarżącą były wspólne dla wszystkich osób występujących w charakterze powodów. Z tego powodu Sąd Apelacyjny zawiadamiał o rozprawach i czynnościach także nieskarżących powodów.

W tym miejscu należy także wskazać, że na etapie postępowania apelacyjnego doszło do zmian podmiotowych, bowiem część powodów zbyła swoje udziały w nieruchomości, ja również jeden z dotychczasowych powodów zmarł, a w jego miejsce wstąpili jego spadkobiercy. W konsekwencji krąg osób, na rzecz których Sąd Apelacyjny rozpoznał apelację został ukształtowany nie tylko pozwem, ale również postanowieniami wydanymi w dniach 29 maja 2018 r. i 4 września 2018 r. Na mocy postanowienia z dnia 29 maja 2018 r. podstawie art. 192 § 2 k.p.c. wezwano do udziału w sprawie P. T. i K. T. (1) w miejsce powodów M. T. i T. T.; A. Ś. i M. Ś. w miejsce powódki G. O.; I. R. w miejsce powódki K. K. (2); D. K. w miejsce powódki M. K. (1); D. L. w miejsce powoda P. C., zaś postanowienia z dnia 4 września 2018 r. w miejsce zmarłego J. V. (1) i J. V. (2)

W dalszej kolejności podkreślenia wymaga, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego ( np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Wobec tego na początku należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, bowiem jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323).

Uzasadniony był zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w tym sensie, że rzeczywiście Sąd Okręgowy nie przypisał należytej wagi dowodom z dokumentów, tj. prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i prawomocnego pozwolenia na budowę, które obejmowały swym zakresem także część działki o numerze ewidencyjnym (...) pomimo, że nie było to ujawnione w ich treści, a wynikało to z powierzchni zabudowy (działka o numerze ewidencyjnym (...))

miała powierzchnię 510 m<sup>2</sup>, a powierzchnia zabudowy obejmowała większy teren). Sąd Okręgowy, co słusznie podnoszą skarżący, zaniechał oceny jaki miało wpływ na świadomość wnoszących budynek, to, że poprzednicy prawni uzyskali warunki zabudowy i pozwolenie na budowę o takiej treści oraz rozpoczęli proces budowlany zgodnie z zaakceptowanym projektem i zgodnie z rzeczonymi dokumentami. Należy przypomnieć, że powodowie są nabywcami udziałów w nieruchomości (lub ich następcami prawnymi), które nabyli w trakcie wznoszenia budowli. W takiej sytuacji powodowie nabywając udziały w nieruchomości z rozpoczętą budową, prowadzoną zgodnie z istniejącą dokumentacją budowlaną, a także kontynuując wznoszenie budowli, pozostawali w uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, że przysługuje im prawo do nieruchomości gruntowej o powierzchni niemal 667 m<sup>2</sup>. Zgodnie z definicją dobrej wiary za posiadacza w dobrej wierze należy uznać osobę, która pozostaje w usprawiedliwionym w danych okolicznościach błędnym przekonaniu, że przysługuje mu prawo własności konkretnej rzeczy. Dobrą wiarę wyłącza niedbalstwo, przez które należy rozumieć znajomość okoliczności, które u każdego przeciętnego człowieka powinny wzbudzić wątpliwości, uzasadnione podejrzenia, że nie przysługuje mu prawo własności danej rzeczy. Dodatkowo zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary, przy czym jest to domniemanie wzruszalne. Wobec powyższego rolą pozwanego było wzruszenie tego domniemania, bowiem to na właścicielu spoczywa ciężar dowodu złej wiary posiadacza (np. wyrok Sądu Najwyższego z 9 marca 1967 r., II CR 340/66, OSPiKA 1967, nr 11, poz. 262). W tej sprawie Sąd Okręgowy winien przeprowadzić dowód z zeznań powodów, którego pominięcie również słusznie zarzucają skarżący podnosząc zarzuty naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., aby ustalić stan świadomości nabywców udziałów w nieruchomości- wnoszących budowlę. Była to bowiem okoliczność istotna dla rozstrzygnięcia. Jednak nawet bez przeprowadzenia tego dowodu, prawidłowa ocena dowodów z dokumentów- prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i prawomocnego pozwolenia na budowę, których treść jako ostatecznych wiązała sądy meriti, winna doprowadzić do uznania dobrej wiary wnoszących budowlę w czasie, gdy ona powstawała. W momencie nabywania udziałów w nieruchomości –nabywcy nie mogli mieć uzasadnionych podejrzeń, że część działki ewidencyjnej nr (...) została samowolnie zajęta pod budowę budynku mieszkalnego, skoro prawomocne decyzje o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę obejmowały jej część bez ujawnienia tego faktu w ich treści. Istotny dla oceny z punktu widzenia zasadności roszczenia z art. 231 § 1 k.c. jest czas, w którym wznoszono budowlę, co słusznie przyjął Sąd Okręgowy. Późniejsze zdarzenia- w tym niemożność uregulowania stanu prawnego lokali w wybudowanym budynku, nieudane próby uregulowania stanu prawnego nieruchomości, niewątpliwie spowodowały zmianę świadomości nabywców udziałów co do własności części zajętej pod budowę działki. Posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze od chwili, gdy powziął wiadomość, że tytuł własności mu nie przysługuje. W okolicznościach tej sprawy nastąpiło to jednak już po wzniesieniu budowli i nie ma znaczenia dla oceny żądania powodów. Sąd Okręgowy nie wysnuł z przedstawionych przez powodów dowodów z dokumentów – decyzji o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę logicznych wniosków w zakresie stanu świadomości powodów w dacie wznoszenia budynku odnośnie przysługiwania im prawa własności do całej nieruchomości, w tym części działki o numerze ewidencyjnym (...), którą obejmowały w/w decyzje i proces budowlany. Ocena wskazanych dowodów miała więc charakter dowolny, a nie swobodny.

Ponadto nawet jeśli należałoby przyjąć, jak to uznał Sąd Okręgowy, że w okolicznościach tej sprawy rzeczywiście powodom należy przypisać złą wiarę, to nie można byłoby zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że brak byłoby podstaw do zastosowania tzw. zliberalizowanego rozumienia pojęcia dobrej wiary. Akurat sytuacja powodów występujących w niniejszej sprawie, jak rzadko, w którym postępowaniu uzasadniałaby takie zliberalizowane podejście. Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela ugruntowane stanowisko zaprezentowane przez Sąd Najwyższy, że przepis art. 231 § 1 k.c. może być zastosowany także wówczas, jeżeli budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli za traktowaniem go na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego (wyroki z 20 maja 1997 r, II CKN 172/97, OSNC 1997/12/196 i z 26 kwietnia 2006 r., II CSK 43/06, Lex nr 852538). Nie można bowiem tracić z pola widzenia, że w związku z wydaniem w istocie wadliwych, a pozostających w obrocie decyzji administracyjnych o warunkach zabudowy i o pozwoleniu na budowę, doszło do wybudowania budynku wielorodzinnego, którego współwłaściciele nie mogą od wielu lat uregulować stanu prawnego nieruchomości, co pozostaje w sprzeczności z zasadą pewności

obrotu prawnego oraz jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Bezpośrednią więc przyczyną wzniesienia budynku częściowo na sąsiedniej działce było wydanie warunków zabudowy i pozwolenia na budowę o takiej treści, tj. z objęciem części działki o numerze ewidencyjnym (...), bez ujawnienia tego faktu w dokumentacji. Odstępstwo od ścisłego interpretowania pojęcia dobrej wiary może być usprawiedliwione tym, że między dobrą a złą wiarą istnieje wiele stanów faktycznych, a niektóre z nich uzasadniają w świetle zasad słuszności i uczciwości traktowanie posiadacza samoistnego, który zdaje sobie sprawę, że nie jest właścicielem wyjątkowo jako posiadacza w dobrej wierze, a w konsekwencji przyznania takiemu posiadaczowi roszczenia o przeniesienie własności zabudowanej działki. Ostatecznie więc nawet przy przyjęciu przez Sąd Okręgowy złej wiary powodów, należało zastosować zliberalizowane pojęcie dobrej wiary, bowiem przemawiały za tym również względy słuszności i uczciwości. Także wobec niezrozumiałej postawy pozwanego, który odmówił powodowi uregulowania stanu prawnego przed wytoczeniem procesu.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny nie podziela wątpliwości Sądu pierwszej instancji w zakresie samoistności posiadania nabywców udziałów w związku z wystąpieniem o zgodę na przeniesienie stacji trafo. Jest bowiem faktem powszechnie znanym, że inwestor nie może samowolnie zmieniać położenia urządzeń elektromagnetycznych bez względu na to, czy znajdują się na jego nieruchomości czy działce sąsiedniej jeśli kolidują z budową. Wystąpienie o takie przeniesienie nie spowodowało nawiązania stosunku prawnego- użytkownika między powodami a zakładem energetycznym, tym bardziej, że do jego zawarcia wymagane jest zgodne oświadczenie woli obu stron takiego stosunku prawnego, co w tej sprawie nie miało miejsca. Co więcej- jak wynika z poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń złożenie wniosku o przeniesienie stacji transformatorowej oraz zmiana jej lokalizacji miała miejsce przed rozpoczęciem budowy (1996), a nadto zostało to dokonane przez zbywcę udziałów, co powoduje, że okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla oceny prawnej w tej sprawie.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny uznał, odmiennie niż to przyjął Sąd Okręgowy, że nabywcy udziałów w nieruchomości w chwili wznoszenia budynku (listopad 1997- kwiecień 1999) pozostawali posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze. W konsekwencji więc również uzasadnione były pozostałe zarzuty apelacji dotyczące oddalenia wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych oraz niezastosowania w tej sprawie art. 336 § 1 k.c. w zw. z art. 231 § 1 k.c.

Natomiast nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., bowiem wbrew stanowisku skarżącego uzasadnienia zaskarżonego wyroku posiada wszelkie niezbędne elementy określone tym przepisem, co umożliwia prześledzenie toku wyводу Sądu Okręgowego. Podkreślenia wymaga, że obraza tego przepisu może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83). Kwestionowanie ustaleń faktycznych, oceny dowodów, pominięcia pewnych dowodów czy okoliczności nie może opierać się na zarzucie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Czym innym jest techniczna strona uzasadnienia, której dotyczy art. 328 § 2 k.p.c., a czym innym jest jego merytoryczna zawartość, choćby nawet błędna. Wobec tego wytknięcie wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie stanowi płaszczyzny do właściwej krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych ani oceny prawnej ( np. wyroki Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2017 r., II PK 294/15, Legalis, z 27 lipca 2016 r., V CSK 664/15. Legalis, Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 28 września 2016 r., Legalis).

Wobec przyjęcia, że nabywcy udziałów pozostawali posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze Sąd Apelacyjny uwzględnił wnioski dowodowe zgłoszone przez powodów w apelacji zmierzające do ustalenia części zajętej pod budowę nieruchomości, wydzielania tej części z działki o numerze ewidencyjnym (...), a także dokonanie wyceny zajętej części działki i posadowionej na niej części budynku celem rozważenia przesłanek zasadności roszczenia.

Na podstawie uzupełnionego materiału dowodowego Sąd Apelacyjny poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne, ponad poczynione przez Sąd pierwszej instancji, o czym dalej. W tym miejscu należy wskazać, że Sąd Apelacyjny akceptuje ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji odnośnie ustalonych okoliczności oddania działki o numerze

ewidencyjnym (...) z obrębu (...) dnia 19 sierpnia 1997 r. w użytkowanie wieczyste, przeniesienia stacji trafo, uzyskania pozwolenia na budowę z 20 września 1997 r. i założeń projektu budowlanego, nabycia udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości przez wskazane osoby oraz przeniesienia na nie decyzji o pozwoleniu na budowę decyzjami z 6 kwietnia i 18 listopada 1998 r., rozpoczęcia i zakończenia budowy oraz wystąpienia o uregulowanie sytuacji prawnej części działki zajętej pod budowę i czyni je podstawą orzekania o zasadności apelacji.

Sąd Apelacyjny ustala ponad ustalenia Sądu Okręgowego, że powierzchnia działki o numerze ewidencyjnym (...) o ogólnej powierzchni 125 m<sup>2</sup> zajęta przez budynek wynosi 97 m<sup>2</sup> i stanowi nowopowstałą działkę o numerze ewidencyjnym (...) ( k-408, 447 opinia pisemna, wyjaśnienia i mapa sporządzona 26 czerwca 2018 r. przez geodetę A. J. (1) i przyjęta do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego za numerem (...)). Wartość działki o numerze ewidencyjnym (...) wynosi 180.528 zł, natomiast wartość części budynku posadowionego na tej działce wynosi 1.492.748 zł ( k-463, 590 opinie pisemne i wyjaśnienia biegłej A. G.). Opinie biegłych A. J. i A. G. Sąd Apelacyjny uznał za w pełni przydatne do rozstrzygnięcia sprawy. Zostały one sporządzone zgodnie z zadanymi тезami dowodowymi na okoliczności wymagające wiadomości specjalnych. Biegli są fachowcami w swoich dziedzinach, Sąd nie miał wątpliwości co do poziomu wiedzy biegłych, zaś wnioski opinii były jasne, zrozumiałe. W opiniach uzupełniającej (biegła A. G.) i wyjaśnieniach ustnych (oboje biegli) ustosunkowali się do wszystkich wątpliwości podnoszonych przez strony postępowania, szczególnie stronę pozwaną. W szczególności biegła wyjaśniła w sposób zrozumiały i przekonujący przyjętą metodę wyceny części posadowionego budynku na zajętej na ten cel działce. Przyjęta metoda była prawidłowa, zważywszy na brak na rynku transakcji sprzedaży budynków wielorodzinnych. Zdaniem Sądu Apelacyjnego opinie jako jednoznaczne i spójne, oparte o właściwe podstawy metodologiczne, stanowiły pełnowartościowy materiał dowodowy, o który zostały poczynione uzupełniające ustalenia faktyczne.

Na podstawie powyższej oceny dowodów przeprowadzonych w postępowaniu odwoławczym, przy uwzględnieniu zaakceptowanych ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, żądanie powodów uznać należało jako uzasadnione. Nie ulega bowiem wątpliwości, że spełnione zostały wszystkie przesłanki z art. 231 § 1 k.c. Powodowie (lub ich poprzednicy prawni), którzy byli samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze wzniesli budynek na części działki należącej do pozwanego, przy czym jego wartość znacznie przenosi wartość zajętej pod budowę działki. W tym miejscu wskazać należy, że dla oceny, czy wartość budynku znacznie przekracza wartość zajętego gruntu decydujący jest stan z chwili realizacji roszczenia o wykup, a nie z daty budowy. W tej sprawie wartość części budynku posadowionego na gruncie sąsiednim jest ponad 8-krotnie większa niż wartość gruntu zajętego pod tę zabudowę. Powyższe spełnia przesłankę „znacznego przenoszenia przez budowlę wartości zajętego gruntu”.

Przesądzało to o uwzględnieniu apelacji co do zasady. Jednocześnie wskazać trzeba, że w toku postępowania apelacyjnego skarżąca zmodyfikowała wnioski apelacji. Nie mogły one jednak zostać uwzględnione w całości, tym bardziej, że zostały zmodyfikowane alternatywnie. Jakkolwiek należało uwzględnić zmiany podmiotowe po stronie powodowej, to z całą pewnością Sąd Apelacyjny mógł rozpoznać sprawę w takim zakresie przedmiotowym, jaki został sformułowany w toku procesu przed Sądem pierwszej instancji z modyfikacjami wynikającymi z nowych ustalonych okoliczności i de facto ograniczenia żądania do części działki o numerze ewidencyjnym (...), zaś tam powodowie wnieśli o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz własności opisanej działki gruntu we wskazanych udziałach. Dalej idące modyfikacje wniosków apelacji należało uznać za niedopuszczalną zmianę powództwa w postępowaniu apelacyjnym, stąd też wyrok Sądu Apelacyjnego uwzględnia żądanie zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie w części powództwa (ograniczenie wynika z ustalonego zakresu zajętego gruntu). W pozostałym zakresie apelacja powódki została oddalona, również w zakresie wniosku apelacyjnego o objęcie rozstrzygnięciem sądu odwoławczego interwenientki ubocznej. A. T. (2) nie była bowiem powódką w toku procesu przed Sądem pierwszej instancji, aczkolwiek mogła zgłosić skutecznie interwencję uboczną po stronie powodowej także w postępowaniu apelacyjnym. Nie skutkuje to jednak uprawnieniem do uzyskania orzeczenia na rzecz interwenienta ubocznego, tak mogłoby być tylko w przypadku interwencji głównej, tę zaś można zgłosić jedynie w toku procesu przed Sądem pierwszej instancji ( art. 75 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne, Sąd Apelacyjny zmieniła zaskarżony wyrok częściowo na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zaś w części apelację powódki oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

Zmiana zaskarżonego wyroku skutkowałą także zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu w pierwszej instancji. W tej specyficznej sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do obciążenia strony pozwanej, zaś to wynikałoby ze stosunkowego rozdzielenia kosztów przy zastosowaniu art. 100 k.p.c., kosztami procesu na rzecz powodów i zastosował art. 102 k.p.c.

Sąd Apelacyjny odstąpił również od obciążania pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, biorąc pod uwagę charakter sprawy, która była niezwykle skomplikowana, a także postawę pozwanego, którego obowiązkiem jest dbanie o nieuszczerplenie zasobów mienia Skarbu Państwa. Jednocześnie nie bez znaczenia jest fakt, że powodowie uzyskali majątek, który zajęli w wyniku czynności faktycznych polegających na zabudowaniu gruntu pozwanego. Powyższe spowodowało, że sąd odwoławczy uznał, że zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, który umożliwia zastosowanie dobrodziejstwa za art. 102 k.p.c.

Natomiast skarżąca została zobowiązana do poniesienia kosztów sądowych- opinii biegłych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, bowiem to czynności i wnioski powódki spowodowały ich powstanie, zaś nie było podstaw do obciążenia nimi pozwanego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Roman Dzikczek Beata Byszewska