

**Sygn. akt: I ACa 1297/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Przewodniczący:</b> | <b>SSA Dorota Ochalska - Gola (spr.)</b>                   |
| <b>Sędziowie:</b>      | <b>SSA Bożena Błaszczyk</b><br><b>SSA Tomasz Szabelski</b> |
| Protokolant:           | st. sekr. sądowy Julita Postolska                          |

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. R.**

przeciwko **D. G., B. G. (1) i**

**W. R.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli oraz ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 20 lipca 2012 r. sygn. akt I C 482/10

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od I. R. na rzecz D. G. i B. G. (1) solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 1297/12**

## UZASADNIENIE

W pozwie z 20 lipca 2009 r. powódka I. R. wniosła o zobowiązanie pozwanych B. i D. małżonków G. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę udziału wynoszącego 1/2 w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) oraz udziału wynoszącego 1/2 we własności zabudowań stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności związany z prawem użytkowania wieczystego gruntu za wynagrodzeniem w wysokości 205.000 zł.

Po ostatecznym podmiotowym i przedmiotowym sprecyzowaniu powództwa powódka wniosła o:

- 1) zobowiązanie pozwanych B. i D. małżonków G. oraz W. R. do złożenia w trybie art. 231 k.c. oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości oraz własności zabudowań na niej posadowionych;
- 2) ustalenie, że nieważność umowy sprzedaży zawartej między pozwanymi w zakresie należności powódki od W. R. dotyczy kwoty według stanu na dzień 30 kwietnia 2012 r. 296.517,70 zł - to jest zasądzonej postanowieniem Sądu Okręgowego w Łodzi w sprawie III Ca 63/10 spłaty 232.830,70 zł plus odsetek ustawowych z tego postanowienia wynikających, należnych od dnia 22 marca 2010 r. w kwocie 63.687 zł;
- 3) określenie wynagrodzenia należnego od powódki na rzecz pozwanych na kwotę odpowiadającą różnicy pomiędzy zapłaconą przez nich ceną 350.000 zł a należnością od W. R. na jej rzecz - na dzień 30 kwietnia 2012 r. oraz wartością nakładów nierozliczonych w sprawie o podział małżeńskiego majątku wspólnego - tj. na kwotę 18.482,30 zł.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 20 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Łodzi I Wydział Cywilny oddalił powództwo oraz zasądził od pozwanych zwrot kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni aprobuje i przyjmuje za własne:

***W okresie od 1986 roku do chwili zawarcia małżeństwa w dniu 21 marca 1992 roku W. i I. R. pozostawali w konkubinacie, prowadząc wspólne gospodarstwo domowe. W dniu 23 sierpnia 1990 r. W. R. nabył od B. G. (2) w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) wraz z prawem własności znajdujących się na nieruchomości budynków. W. R. oświadczył do aktu notarialnego, iż nabycia nieruchomości dokonuje do majątku odrębnego, gdyż jest stanu wolnego. Na przedmiotowej nieruchomości w momencie jej nabycia przez W. R. znajdował się stary parterowy budynek, od wielu lat nie zamieszkały i zdewastowany. Powódka i W. R. postanowili go rozbudować. Z części starego budynku zostało zdjęte pokrycie dachowe i zostało dobudowane piętro, które pozostało w stanie surowym. Do starego budynku został także dobudowany nowe skrzydło budynku o wysokości 3 kondygnacji z częścią usługową i mieszkalną. Ponadto w podwórzu został wybudowany pawilon handlowy o pow. około 100 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na ekspozycję towarów. Główna część inwestycji była przeprowadzona już po zawarciu przez I. i W. R. związku małżeńskiego. Budowa rozpoczęła się w 1991-1992 roku, trwała do 1995 r. Budowa była prowadzona wspólnie przez małżonków R., chociaż większość spraw związanych z budową załatwiała powódka.***

Małżeństwo I. i W. R. zostało rozwiązane prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Skierniewicach z dnia 9 listopada 1999 r.

W dniu 30 kwietnia 2007 r. W. R. sprzedał D. i B. małżonkom G. w formie aktu notarialnego swoje prawa do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania za kwotę 350.000 zł.

Powódka w dalszym ciągu prowadziła na przedmiotowej nieruchomości sklep z artykułami przemysłowymi, który jest źródłem jej utrzymania.

Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej prawomocnym wyrokiem z dnia 22 sierpnia 2008 r. wydanym w sprawie sygn. akt I C 19/08 nakazał I. R. wydanie D. i B. G. (1) spornej nieruchomości w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się wyroku.

**Postanowieniem z dnia 14 maja 2009 r. wydanym w sprawie I Ns 382/00 Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej dokonał podziału majątku wspólnego W. R. i I. R.. Sąd ustalił nierówne udziały małżonków w majątku wspólnym: W. R. (...) i I. R. (...). Sąd nie podzielił stanowiska I. R., co do tego, że elementem majątku wspólnego jest (była) nieruchomość położona w R. przy ul. (...). Sąd Okręgowy w Łodzi po rozpoznaniu apelacji wnioskodawcy i uczestniczki zmienił powyższe postanowienie jedynie w zakresie wysokości spłaty należnej I. R. od byłego męża, ustalając ją na kwotę 232.830,70 zł. Kwota ta obejmowała m.in. wierzytelność I. R. z tytułu nakładów z majątku wspólnego na majątek odrębny W. R. w postaci spornej nieruchomości.**

Aktualnie w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości jako użytkownicy wieczysti i właściciele budynku są wpisani na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej D. i B. G. (1). Powódka w dalszym ciągu jest w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 27 maja 2011 r. Sąd Okręgowy w Łodzi uznał umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 30 kwietnia 2007 r. zawartą pomiędzy dłużnikiem W. R. a pozwanymi D. G. i B. G. (1), której przedmiotem było przeniesienie na rzecz pozwanych prawa użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w R. przy ul. (...) oraz własności zabudowań stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, w całości za bezskuteczną w stosunku do powódki I. R., w zakresie wierzytelności przysługującej powódce wobec W. R. w kwocie 232.830,70 zł, wynikającej z postanowienia z dnia 22 lutego 2010 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn. III Ca 63/10.

Przy tak zakreślonej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Podstawą żądania przeniesienia na powódkę własności działki będącej przedmiotem sporu był art. 231 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem małżonek, który wspólnie ze swoim współmałżonkiem dokonał budowy na gruncie stanowiącym majątek odrębny tego współmałżonka, może - na podstawie art. 231 k.c. - żądać przeniesienia własności udziału w tej nieruchomości na swoją rzecz (uchwała SN z dnia 11 marca 1985 r., III CZP 7/85, OSNC 1985/11/170). Przepis art. 231 k.c. może znaleźć zastosowanie także w przypadku wzniesienia budynku lub innego urządzenia przez posiadacza cudzego gruntu stanowiącego przedmiot własności Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, oddanego w użytkowanie wieczyste innej osoby.

Sąd I instancji wskazał, że powódka wraz z ówczesnym mężem (wcześniej konkubentem) wzniosła na terenie posesji znajdującej się w R. przy ul. (...), będącej przedmiotem użytkowania wieczystego, budynek mieszkalny oraz pawilon handlowy. Niemniej jednak nie są spełnione przesłanki do uwzględnienia żądania. Zasadność roszczenia posiadacza samoistnego wynikającego z art. 231 § 1 k.c. uzależniona jest od istnienia przymiotu dobrej wiary po jego stronie w chwili wzniesienia na nieruchomości budynku (w chwili rozpoczęcia i kontynuowania budowy). Sąd Okręgowy nie podzielił pojawiających się w doktrynie i orzecnictwie poglądów, które postulowały rozszerzenie dyspozycji tego przepisu na osoby będące w chwili wzniesienia budynku w złej wierze. Liberalna koncepcja pojmowania dobrej wiary została odrzucona, przede wszystkim za sprawą uchwały 7 sędziów SN z dnia 6 grudnia 1991 r. (III CZP 108/91, OSNC nr 4 z 1992 r., poz. 48), w której Sąd ten kategorycznie opowiedział się za jednolitością pojęcia dobrej wiary na gruncie całego Kodeksu cywilnego (a więc także art. 231 k.c.), przyjmując jej tradycyjne rozumienie, zgodnie z którym w dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w błędnym, ale w danych okolicznościach usprawiedliwionym przekonaniu, że prawo mu przysługuje.

W świetle powyższych rozważań powódkę można uznać za posiadaczkę nieruchomości w zakresie odpowiadającym prawu wieczystego użytkowania, ale nie można przypisać jej dobrej wiary. W złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć, że nie przysługuje mu wykonywane prawo (w tym przypadku prawo użytkowania wieczystego). Powódka nie pozostawała w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości. Wiedziała, że stroną umowy zawieranej w formie aktu notarialnego był jedynie W. R. jako osoba stanu wolnego,

miała więc świadomość, że sama takiej umowy nie zawierała. Nie było żadnych przeszkód, aby - w razie jakichkolwiek wątpliwości - powódka sprawdziła stan prawny nieruchomości w księdze wieczystej. Powódka nie dołożyła nawet minimalnej staranności wymaganej od rozsądnego i dbającego o swoje interesy człowieka, aby ustalić jaki jest stan prawny przedmiotowej nieruchomości. Ewentualne przekonanie powódki o istnieniu po jej stronie praw rzeczowych do nieruchomości nie było w żaden sposób usprawiedliwione okolicznościami. Przy dochowaniu należytej staranności mogła zorientować się, że zapewnienia W. R., iż nieruchomość stanowi ich wspólny majątek nie są zgodne z rzeczywistością.

**Sąd I instancji zwrócił uwagę na pojawiający się w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, iż na gruncie przepisu art. 231 § 1 k.c., posiadacza który był w złej wierze w chwili rozpoczęcia budowy, należy traktować tak jak posiadacza w dobrej wierze, jeżeli ze względu na szczególne okoliczności sprawy wymagają tego zasady współżycia społecznego. Uznał powyższą interpretację art. 231 § 1 k.c. za sprzeczną z wolą ustawodawcy. Zdaniem Sądu Okręgowego, odebranie przez ustawodawcę posiadaczom w złej wierze możliwości skorzystania z roszczenia z art. 231 § 1 k.c. było zabiegiem celowym, racjonalnym i słusznym. W swej argumentacji Sąd odwołał się do przepisów art. 21 ust. 4 i art. 64 Konstytucji RP i wskazał, że realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. polega na odebraniu właścicielowi prawa własności gruntu, najczęściej wbrew jego woli i przeniesieniu go na posiadacza. O ile słuszne jest przyznanie takiej ochrony posiadaczowi w dobrej wierze, który budował w usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że przysługują mu prawa do rzeczy, o tyle nieuzasadnione są poglądy o konieczności objęcia tą ochroną także innych osób, wbrew wyraźnej treści przepisu prawa. Także pojawiający się w orzecznictwie argument, że art. 231 § 1 k.c. przy jego stosowaniu w dosłownym brzmieniu, znajdzie zastosowanie w niewielkiej liczbie przypadków, należy uznać za słuszny i celowy zabieg ustawodawcy, bowiem powołany przepis stanowi odstępstwo od ogólnej zasady ochrony własności.**

Podsumowując, Sąd I instancji doszedł do wniosku, że powódka była (w momencie wznoszenia budowli na gruncie) i jest (w chwili obecnej) posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w zakresie prawa użytkowania wieczystego w złej wierze. Przesądza to o bezzasadności powództwa, niemniej jednak należy dodać, iż powódka nie przedstawiła dowodów istnienia i zakresu dysproporcji pomiędzy wartością gruntu i wartością wybudowanego budynku. Dla ustalenia tej okoliczności nieprzydatna była powoływana przez powódkę opinia biegłej wydana w sprawie Sądu Rejonowego w Rawie Mazowieckiej sygn. I Ns 328/00, bowiem oszacowanie wartości prawa użytkowania wieczystego oraz wartości naniesień powinno nastąpić bowiem według cen z daty wyrokowania w niniejszej sprawie. Ponadto pozwani kwestionowali opinię biegłej wydaną w powyższej sprawie co do wartości nieruchomości i nie wyrazili zgody na zaliczenie tej opinii w poczet materiału dowodowego. Z kolei wniosek pełnomocnika powódki zawarty w piśmie z dnia 7 czerwca 2010 r. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który dokona wyceny wartości użytkowania gruntu bez naniesień według cen aktualnie obowiązujących, Sąd I instancji oddalił jako spóźniony na podstawie art. 207 § 3 k.p.c. Wobec powyższego roszczenie powódki, oparte na art. 231 § 1 k.c., podlegało oddaleniu.

Sąd I instancji oddalił też sformułowane w piśmie z dnia 23 marca 2012 r. żądanie ustalenia, że nieważność umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości zawartej w zakresie należności powódki od W. R. dotyczy kwoty według stanu na dzień 30 kwietnia 2012 r., tj. kwoty 296.517,70 zł. Jeśli tym żądaniem powódka zmierzała do uzyskania orzeczenia, że bezskuteczność tej umowy sprzedaży rozciąga się na wierzytelność powódki razem z odsetkami, to powódka nie wykazała swojego interesu prawnego w wystąpieniu z tym roszczeniem w niniejszej sprawie ani związku tego roszczenia ze sprawą z art. 231 k.c.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wyrok jedynie w stosunku do pozwanych B. G. (1) i D. G. i zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wyniki sprawy:

a) **art. 233 § 1 w zw. z art. 316 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie stanu istniejącego w chwili wydania wyroku, w postaci szczególnych okoliczności sprawy przemawiających za traktowaniem powódki na równi z posiadaczem samoistnym w dobrej wierze.**

b) art. 233 § 1, art. 213 § 1 i art. 228 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę dowodu z opinii biegłego wydanej w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym w Razie Mazowieckiej sygn. akt: I Ns 328/00 i przyjęcie, iż dowód jest nieprzydatny do wykazania dysproporcji między wartością gruntu i wartością wybudowanego budynku, w sytuacji gdy faktem powszechnie znanym jest to, że wartość gruntu i wartość budynku w chwili orzekania, a więc przez okres niecałych pięciu lat od dnia wydania opinii będzie zmieniała się proporcjonalnie zarówno co do gruntu jak i budynku ze względu na brak zaistnienia zasadniczych i szczególnych okoliczności dotyczących stanu budynku i gruntu.

c) art. 232 zd. 2 w zw. z art. 207 § 3 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie skutkujące oddaleniem wniosku dowodowego powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości celem stwierdzenia wartości użytkowania wieczystego bez naniesień według cen aktualnie obowiązujących;

2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 231 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na niezasadnym uznaniu, iż powódka była samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze w rozumieniu art. 231 § 1 k.c., podczas gdy powinna być traktowana na równi z posiadaczem w dobrej wierze ze względu na szczególne okoliczności sprawy i zasady współżycia społecznego.

W konkluzji skarżąca wniosła o:

- rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji oddalającego wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego d/s szacowania nieruchomości na okoliczność wartość prawa użytkowania wieczystego bez naniesień na gruncie i uchylenie wyżej opisanego postanowienia;

- dopuszczenie dowodu z opinii biegłego d/s szacowania nieruchomości celem stwierdzenia, iż aktualnie wartość prawa użytkowania nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) bez naniesień na gruncie wynosi 60.000 zł, a wartość całej nieruchomości (gruntu wraz z budynkami) wynosi nie więcej niż 405.000 zł, wartość nakładów dokonanych przez powódkę nie mniej niż 300.000 zł;

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W treści apelacji powódka wskazała, że przeniesienie prawa użytkowania wieczystego powinno nastąpić za kwotę stanowiącą różnicę między wartością całej nieruchomości, a wartością nakładów poczynionych przez apelującą tj. za kwotę 105.000 zł.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji na koszt powódki.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim nie sposób zarzucić Sądowi Okręgowemu braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego sprawy, w tym pominięcia szczególnych okoliczności przemawiających za traktowaniem powódki nie posiadającej przymiotu dobrej wiary na równi z posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Skoro Sąd ten, zasadnie w ocenie Sądu Apelacyjnego, odrzucił na gruncie art. 231 § 1 k.c. przyjmowanie liberalnej koncepcji dobrej wiary, to bez względu na okoliczności sprawy i tak powódka nie mogła być traktowana jako posiadacz samoistny w dobrej wierze. Nie miały zatem waloru przedmiotu dowodzenia w rozumieniu art. 227 k.p.c., a więc przymiotu faktu mającego dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, przyczyny dla których powódka czyniła nakłady na nieruchomości, okoliczności dotyczące nagannych zachowań męża powódki względem niej i dzieci, czy też informacje co do nabycia

przedmiotowej nieruchomości przez pozwanych przy świadomości przysługiwania powódce roszczenia z art. 231 § 1 k.c.

**Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji nie naruszył także pozostałych przywołanych w apelacji przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1, art. 213 § 1 i art. 228 § 1 k.p.c. Dysproporcja między wartością działki a wartością wybudowanych na gruncie budynków, jako jedna z przesłanek roszczenia z art. 231 § 1 k.c. wymagała wykazania przez powódkę w drodze stosownych dowodów. Nie jest to bowiem fakt powszechnie znany, który w świetle art. 228 § 1 k.c. nie wymaga dowodu, a który sąd bierze pod uwagę nawet bez powołania się na niego przez strony (art. 213 § 1 k.p.c.). Z uwagi na przedmiot dowodu, obligujący do skorzystania z wiadomości specjalnych, wymagana byłaby opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości (art. 278 k.p.c.). Tymczasem taki dowód nie zostaławnioskowany w niniejszym postępowaniu w terminie wyznaczonym zarządzeniem przewodniczącego wydanym trybie art. 207 § 3 k.p.c., a powódka ograniczyła swoją inicjatywę dowodową w tym zakresie do powołania się na opinię biegłego wydaną w innym postępowaniu sądowym toczącym się bez udziału małżonków G. tj. w sprawie sygn. I Ns 328/00, który to dowód wyraźnie zakwestionowali pozwani. Stwierdzenie takiej dysproporcji w 2008 r. przez biegłego wydającego opinię w innej sprawie, a w zasadzie dokonanie przez biegłego sądowego wyceny gruntu i budynku, nie daje podstaw do wnioskowania, że te same proporcje wartości obu przedmiotów wyceny są zachowane także obecnie. Wbrew argumentom apelującej, nie jest faktem powszechnie znanym to, że wartość zarówno gruntu jak i budynków zmienia się w tym samym stopniu (proporcjonalnie) wraz z upływem czasu. Może się bowiem okazać, że ze względu na zmianę charakteru gruntu lub jego przeznaczenia ( np. lokalizacja autostrady, obiektów użyteczności publicznej, czy odkrycie cennych kopaliny) będzie on stanowił kluczowy i pierwszorzędny składnik majątku bez względu na to, jaki budynek został na nim posadowiony. Dodatkowo zaznaczyć trzeba, że opinia wydana w innej sprawie nie ma waloru dowodu z opinii biegłego sądowego w rozumieniu art. 278 k.p.c. - nie została bowiem sporządzona na zlecenie Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Opinia ta stanowi jedynie dokument prywatny (art. 245 k.p.c.), z którym nie łączy się domniemanie prawdziwości zawartych w niej oświadczeń osoby, która ją podpisała. Jedynie wtedy, gdyby obie strony zażądały dodatkowego pisemnego lub ustnego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie w postępowaniu w sprawie sygn. I Ns 328/00, opinia ta w zasadzie mogłaby stanowić w niniejszej sprawie dowód z opinii biegłego, bez naruszenia zasady bezpośredniości, której daje wyraz art. 235 k.p.c. ( vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1967 r., w sprawie III PRN 9/67, Lex nr 6180). Tymczasem w realiach sporu pozwani zakwestionowali opinię biegłego sądowego wydaną w sprawie sygn. I Ns 328/00 i konsekwentnie oponowali przeciwko jej włączeniu w poczet materiału dowodowego.**

Sąd Okręgowy słusznie również uznał, że powódka utraciła prawo powoływania wszelkich twierdzeń, dowodów i zarzutów po terminie wyznaczonym zarządzeniem przewodniczącego wydanym trybie art. 207 § 3 k.p.c. i z tej przyczyny zasadnie oddalił wnioski powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyceny samego prawa użytkowania wieczystego gruntu. Zaznaczyć trzeba, iż strona powodowa nie zwróciła Sądowi I instancji uwagi na to potencjalne uchybienie przepisom postępowania w trybie art. 162 k.p.c. Tymczasem prekluzja przewidziana w art. 162 k.p.c. obejmuje swym zakresem wszystkie uchybienia procesowe , w tym również w zakresie postępowania dowodowego. Sąd Apelacyjny, w składzie rozpoznającym apelację, aprobuje pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego , zgodnie z którym przepis art. 162 k.p.c. znajduje zastosowanie także do postanowień oddalających wnioski dowodowe ( tak SN w uchwale z 27 października 2005 r. w sprawie III CZP 55/05 , OSNC 2006/9/144; podobnie w wyroku z dnia 24 września 2009 r. w sprawie IV CSK 185/09, M.Prawn. 2009/20/1082 oraz w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 r. w sprawie II PK 127/09, M.P.Pr. 2011/1/33). Skoro w rozpatrywanej sprawie powołane przez apelującą uchybienie procesowe nie zostało

**zasygnalizowane Sądowi Okręgowemu w trybie przewidzianym w art. 162 k.p.c. , skarżąca z przyczyn formalnych nie może skutecznie oprzeć apelacji na zarzucie wywodzonym z oddalenia wniosku dowodowego zgłoszonego w toku postępowania przed Sądem I instancji. Niezależnie od przedstawionych wyżej wywodów, w okolicznościach sporu zawnioskowany przez powódkę dowód z opinii biegłego na okoliczność wyceny samego prawa użytkowania wieczystego gruntu należało ocenić jako nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sporu. W piśmiennictwie i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się bowiem, że wzniesienie budynku, o którym mowa w art. 231 k.c., oznacza budowę od podstaw, od fundamentów, „na powierzchni” - na gruncie, a nie roboty wykończeniowe i uzupełniające stanowiące nakłady na budynek już istniejący ( tak SN w wyroku z dnia 10 czerwca 2003 r., I CKN 393/01, Lex nr 80247; podobnie E. Gniewek – Kodeks cywilny. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz – Zakamycze 2001, teza 2.3 pkt 6 do art. 231 k.c.; S. Rudnicki – Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe – Wydawnictwo Prawnicze W-wa 1996, s. 284 - 285). W wypadku wzniesienia budynku na terenie już zabudowanym roszczenie o wykup (art. 231 § 1 k.c.) nie powstaje, chyba że nowo wzniesiony budynek ma niewspółmiernie większe znaczenie gospodarcze, a taka nadbudowa czy rozbudowa doprowadza do powstania całkowicie nowego, nieporównanie droższego obiektu ( tak S. Rudnickie w cytowanym wyżej Komentarzu). W takiej jednak sytuacji , gdy w chwili rozpoczęcia budowy na gruncie istnieją już budynki, przy obliczaniu wartości zajętej pod budowę działki i porównaniu jej z wartością nowo wzniesionego budynku należy brać pod uwagę także wartość dotychczasowych budynków. Wobec tego, że budynki te staną się na skutek przeniesienia własności działki na posiadacza jego własnością, powinny być także uwzględnione przy ustalaniu sumy, za jaką ten wykup ma nastąpić (wyrok SN z dnia 19 grudnia 1975 r., III CRN 351/75, OSNC 1976/10/221). Jak ustalił Sąd I instancji, na przedmiotowej nieruchomości w momencie jej nabycia przez W. R. znajdował się stary parterowy budynek. Został on rozbudowany poprzez dobudowanie piętra oraz nowego skrzydła z częścią usługową i mieszkalną; ponadto w podwórzu został wybudowany pawilon handlowy. W części były to zatem jedynie nakłady na budynek już istniejący, pomijając już fakt, iż nie zostało udowodnione przez powódkę zdecydowanie większe znaczenie gospodarcze nadbudowanej i nowo wzniesionej części budynku w porównaniu z dotychczasowym starym budynkiem parterowym. Żaden z zawnioskowanych przez powódkę dowodów nie zmierzał także do ustalenia wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku istniejącego na gruncie w chwili, w której powódka rozpoczęła rozbudowę i dobudowę budynku.**

Zaniechania dowodowe powódki nie miały jednak większego znaczenia dla wyniku sprawy, wobec przeszkód dla uwzględnienia powództwa wynikających z braku pozostałych przesłanek zastrzeżonych w art. 231 § 1 k.p.c.

Niezasadny pozostaje przede wszystkim zarzut naruszenia prawa materialnego tj. art. 231 § 1 k.c. poprzez jego rzekomo błędną wykładnię i przyjęcie, że powódka była posiadaczem w złej wierze, podczas gdy powinna być traktowana na równi z posiadaczem w dobrej wierze ze względu na szczególne okoliczności sprawy i zasady współzycia społecznego. Rację ma Sąd Okręgowy zwracając uwagę, iż w świetle bezspornych okoliczności dotyczących nabycia spornej nieruchomości przez W. R. nie sposób uznać, że istnieją podstawy dla przypisania powódce dobrej wiary. Powódka nie była stroną żadnej czynności prawnej , której przedmiotem byłoby nabycie prawa wieczystego użytkowania nieruchomości wraz z prawem usytuowanego na gruncie budynku, nie pozostawała również w związku małżeńskim z W. R. w dacie zawierania przez niego umowy z dnia 23 sierpnia 1990 r. Nie podjęła działań, by przed rozpoczęciem budowy zapoznać się ze stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej urządzonej dla nieruchomości. Tym samym , odwołując się do wypracowanej w judykaturze definicji dobrej wiary ( vide uchwała 7 sędziów SN z dnia 6 grudnia 1991 r. w sprawie III CZP 108/91, OSNC 1992/4/48), Sąd Okręgowy trafnie uznał, iż w chwili wznoszenia i dobudowania budynków powódka nie była posiadaczką w dobrej wierze. Wydaje się, iż ostatecznie apelująca nie podważa tej oceny, a odwołuje się jedynie do tego nurtu orzecznictwa, który dopuszcza na gruncie art. 231 § 1 k.c. traktowanie posiadacza w złej wierze jako posiadacza, któremu ze względu na szczególne okoliczności sprawy i zasady współzycia społecznego przysługuje roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Sąd Apelacyjny w pełni

aprobuję w tym zakresie pogłębione rozważania Sądu I instancji, które doprowadziły do odrzucenia tego rodzaju wykładni przepisu art. 231 § 1 k.c. Dla wzmocnienia tego stanowiska wypada jedynie dodać, że większość z orzeczeń przywołanych przez skarżącą dla poparcia jej stanowiska zapadła w zgoła odmiennych stanach faktycznych, w których samoistny posiadacz wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie czynności prawnej nieważnej z uwagi na niezachowanie wymaganej formy, a jednocześnie poniósł koszty związane z objęciem nieruchomości (zapłacił cenę nabycia). Nie sposób pominąć, że w rozpatrywanej sprawie powódka weszła w posiadane nieruchomości wyłącznie ze względu na stosunki osobiste łączące ją z ówczesnym konkubentem W. R., nie poniosła z tego tytułu żadnych wydatków i nigdy nie podejmowała działań, które miałyby choćby pozór czynności zmierzającej do nabycia spornej nieruchomości. Inwestycje na nieruchomości przy ul. (...) w R., zgodnie ze wspólnym zamiarem I. R. i W. R., służyły przede wszystkim potrzebom działalności gospodarczej, którą w okresie dokonywania nakładów prowadził jedynie W. R..

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w rozpatrywanej sprawie istnieją jednak także inne przyczyny, dla których żądanie pozwu wywodzone z art. 231 § 1 k.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Dopuszczalność orzekania o roszczeniu przewidzianym w art. 231 k.c. w postępowaniu o dział spadku została w praktyce sądowej przesądzona uchwałą pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69 (OSNCP 1970, nr 3, poz. 39). Później rozszerzono ją na inne postępowania działowe, w tym na postępowanie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1985 r. w sprawie III CZP 7/85, OSNCP 1985/11/170, oraz uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 1982 r. w sprawie III CZP 54/81, OSNCP 1982/5-6/71 i z dnia 12 czerwca 1986 r. w sprawie III CZP 26/86, OSNCP 1987/5-6/73). Według poglądu przeważającego w doktrynie i judykaturze, orzekanie o roszczeniu uregulowanym w art. 231 k.c. w postępowaniu o podział majątku wspólnego mieści się w ramach rozstrzygnięcia o zwrocie nakładów poczynionych z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków lub odwrotnie (art. 567 § 1 k.p.c. w związku z art. 45 k.r.o.). O zwrocie tych nakładów sąd rozstrzyga w zasadzie, jak wynika z art. 45 k.r.o., zasądzając odpowiednią kwotę pieniężną, jeżeli jednak nakłady te polegają na wzniesieniu budynku lub innego urządzenia w okolicznościach określonych w art. 231 k.c., dopuszczalne jest - w razie złożenia takiego wniosku - rozstrzygnięcie o nich przy zastosowaniu tego przepisu. W przypadku wzniesienia przez małżonków ze środków pochodzących z majątku wspólnego budynku lub innego urządzenia na nieruchomości wchodzącej w skład majątku osobistego jednego z małżonków, możliwe jest więc nakazanie złożenia temu małżonkowi oświadczenia woli o przeniesieniu na drugiego małżonka udziału we własności tej nieruchomości odpowiadającego jego udziałowi w majątku wspólnym, za zapłatą odpowiedniego wynagrodzenia (powołana uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1985 r. w sprawie III CZP 7/85).

**Zgodnie z art. 618 § 1 -3 k.p.c., w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. Z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w paragrafie poprzedzającym jest niedopuszczalne. Sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności. Po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. W orzecznictwie podnosi się, że realizacja roszczenia z art. 231 § 1 k.c. w postępowaniach o dział spadku (zniesienie współwłasności) może nastąpić - ze skutkami określonymi w art. 618 § 2 i 3 k.p.c. - tylko wtedy, gdy podmiotami roszczenia o wykup są wyłącznie współspadkobiercy lub współwłaściciele. Oznacza to, że jeżeli choćby jedną ze stron jest osoba trzecia, dochodzenie roszczenia jest możliwe tylko w odrębnym procesie (postanowienie SN z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 532/00 LEX nr 53292).**



W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia z taką właśnie sytuacją, gdyż stroną pozwaną jest nie tylko były małżonek powódki, który nie ma już przymiotu użytkownika wieczystego spornej nieruchomości, ale także osoby trzecie, które nabyły nieruchomość w 2007 roku. Wprawdzie w związku z ustaniem małżeństwa w 1999 roku roszczenie powódki z art. 231 § 1 k.c. mogło być dochodzone po tej dacie w ramach postępowania o podział majątku wspólnego małżonków R., toczącego się od 2000 roku w sprawie sygn. I Ns 328/00, ale tylko do daty zbycia tej nieruchomości w 2007 roku. Jak ustalił Sąd I instancji, prawomocnym postanowieniem działowym zapadłym w 2009 roku w ramach podziału majątku wspólnego W. R. i I. R. Sąd przyznał powódce spłatę pieniężną. Z uzasadnienia postanowień wydanych w obu instancjach w sprawie I Ns 328/00 (k.19-32,33-48 akt I C 363/11) wynika, że zasądzona spłata obejmowała równowartość nakładów poczynionych z majątku wspólnego małżonków R. na majątek osobisty W. R. w postaci nieruchomości przy ul. (...) w R. (art. 567 § 1 k.p.c. w związku z art. 45 k.r.o.). Rozliczenie nakładów na przedmiotową nieruchomość w ramach podziału majątku wspólnego małżonków wywołuje określone konsekwencje dla dalszego bytu roszczenia z art. 231 § 1 k.c.

***W uzasadnieniu powołanej już uchwały z dnia 11 marca 1985 r. (III CZP 7/85, OSNCP 11/85, poz. 170) Sąd Najwyższy przyjął, że przeniesienie na jednego z małżonków udziału w nieruchomości należącej do majątku odrębnego drugiego z małżonków jest przewidzianym w art. 231 § 1 k.c. sposobem rozliczenia nakładów, któremu art. 45 k.r.o. nie stoi na przeszkodzie. W postępowaniu o podział majątku dorobkowego mogą być zatem rozważane następujące żądania małżonka, który wspólnie ze swym współmałżonkiem dokonał budowy na gruncie stanowiącym majątek odrębny tego współmałżonka: a/ żądanie zasądzenia na jego rzecz stosownej kwoty pieniężnej, odpowiadającej części wartości nakładu stosownie do przysługującego mu udziału w majątku wspólnym, b/ żądanie przyznania mu innych przedmiotów odpowiadających wartościowo tej kwocie i c/ żądanie wykupu części nieruchomości zajętej pod budynek wzniesiony kosztem majątku wspólnego odpowiadającej jego udziałowi w majątku wspólnym. Wybór żądania będzie z reguły podyktowany okolicznościami sprawy. Rozważania Sądu Najwyższego nie pozostawiają jednak żadnej wątpliwości, że pomiędzy wszystkimi trzema żądaniami istnieje stosunek rozłączny, a zatem nie jest możliwa ich kumulacja, bowiem każde z nich stanowi odmienny sposób rozliczenia nakładów. W literaturze wyrażany jest pogląd, że w sytuacji, w której postępowanie współmałżonka uzasadnia obawę, że małżonek ten, będący właścicielem działki zabudowanej kosztem majątku wspólnego, zamierza zbyć ją osobie trzeciej, dopuszczalne jest dochodzenie roszczenia z art. 231 § 1 k.c. przed wszczęciem postępowania o podział majątku wspólnego. Ze współczesnych judykatów na przytoczenie zasługuje uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2010 r. (III CZP 34/10, OSNC 2010/12/160, LEX nr 577306, Biul.SN 2010/5/8), w myśl której w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga o roszczeniu przewidzianym w art. 231 k.c. w orzeczeniu kończącym postępowanie. O tym, czy roszczenie przewidziane w art. 231 k.c. należy uwzględnić, czy też zasądzić odpowiednią kwotę tytułem zwrotu nakładów - polegających na wzniesieniu budynku - poczynionych z majątku wspólnego na majątek osobisty jednego z małżonków, decydują okoliczności sprawy.***

W świetle powyższych wywodów należy przyjąć, że przeniesienie na jednego z małżonków udziału w nieruchomości należącej do majątku odrębnego drugiego z małżonków na podstawie art. 231 § 1 k.c. jest jednym z konkurencyjnych sposobów rozliczenia nakładów przy podziale majątku wspólnego (art. 45 k.r.o.). Żądanie takie powinno być zgłoszone w ramach postępowania działowego, a wyjątkowo – przed wszczęciem takiego postępowania. Natomiast nie jest dopuszczalne dochodzenie tego roszczenia w odrębnym procesie, jeśli sąd orzekł o rozliczeniu nakładów z majątku wspólnego na majątek odrębny jednego z małżonków przy podziale majątku wspólnego. Powódka, na rzecz której została zasądzona spłata tytułem równowartości poniesionych nakładów nie może ponownie domagać się ich rozliczenia tym razem w drodze powództwa z art. 231 § 1 k.c. W przeciwnym razie powódka, dysponując tytułem egzekucyjnym wydanym przeciwko byłemu małżonkowi i obejmującym wierzytelność pieniężną odpowiadającą wartości poczynionych nakładów, stałaby się – pod tytułem darmym – właścicielem tychże już rozliczonych nakładów.

Oceny tej nie zmienia fakt, iż na skutek czynności W. R. dokonanej w toku postępowania działowego aktualnie użytkownikami wieczystymi gruntu i właścicielami usytuowanych na gruncie budynków stali się małżonkowie R..

**Jedynie uzupełniająco wypada zauważyć, iż lektura apelacji nie dostarcza argumentów, które miałyby przemawiać za ewentualnym uwzględnieniem powództwa w ostatecznie sprecyzowanym kształcie przedmiotowym, a zatem za zobowiązaniem pozwanych małżonków G. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz z prawem własności usytuowanych na gruncie budynków, oznaczonego jako działka nr (...) o powierzchni 738 m<sup>2</sup>, położona w R. przy ul. (...). Powódka domagała się przeniesienia na jej rzecz praw do całej spornej nieruchomości, przy jednoczesnym twierdzeniu, iż nakłady na nieruchomość czyniła wspólnie z byłym mężem W. R.. W postępowaniu w sprawie sygn. I Ns 382/00 Sąd Rejonowy w Rawie Mazowieckiej ustalił nierówne udziały I. R. i W. R. w majątku wspólnym. Powódka nie wyjaśniła, z jakich przyczyn żąda realizacji roszczenia o wykup całej nieruchomości, choć nie dysponuje tytułem prawnym do całości czynionych nakładów w postaci wybudowanych i dobudowanych budynków.**

Wskazane w apelacji granice zaskarżenia mogłyby sugerować, że wyrok Sądu I instancji został zaskarżony w stosunku do pozwanych małżonków G. także w zakresie roszczenia o ustalenie wysokości wierzytelności. Jednakże skarżąca nie sformułowała pod adresem tego rozstrzygnięcia jakichkolwiek zarzutów pozwalających na jego kontrolę instancyjną. Wypada jedynie dodać, że intencją powódki było najprawdopodobniej uzyskanie albo wykładni orzeczenia zapadłego w procesie ze skargi paulińskiej, albo też ustalenie określonych okoliczności faktycznych stanowiących podstawę obliczenia ewentualnego wynagrodzenia należnego pozwanym. Nie budzi wątpliwości, że w obu przypadkach nie jest to możliwe w trybie art. 189 k.p.c. Na marginesie dodać trzeba, iż z treści apelacji można by wnioskować, iż dostrzegając błędy metodologiczne w sposobie wyliczenia wynagrodzenia należnego pozwanym przyjętego w postępowaniu przed Sądem Okręgowym, powódka widzi konieczność kolejnej zmiany powództwa.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 w zw. z art. 108 i art. 391 § 1 k.p.c., przy czym wysokość wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych została ustalona w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. Nr 163, poz.1349).