

Sygn. akt I ACa 264/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący : SSA Jolanta Grzegorzczak**

**Sędziowie : SA Anna Miastkowska ( spr .)**

**SA Alicja Myszkowska**

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P.**

przeciwko **M. D.**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kaliszu

z dnia 10 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 1566/12

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. sentencji w ten sposób, że nie obciąża powoda K. P. obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz J. M. ;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od K. P. na rzecz M. D. ka kwotę 2.700 ( dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt A Ca 264/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Kaliszu, w sprawie z powództwa K. P. przeciwko M. D. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pierwotnie pozwanego J. M. zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.617 zł oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu w kwocie 6.192 zł.

Powyższe orzeczenie zostało oparte na ustaleniach które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne.

Sąd I instancji między innymi zaznaczył, że pozwany J. M. był właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 1.281 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 30 kwietnia 2007 r. powód jako kupujący, zawarł z pozwanym jako sprzedającym przedwstępną umowę kupna – sprzedaży części w/w działki. Cenę sprzedaży ustalono na 80.000 zł W dniu zawarcia umowy sprzedającemu został wręczony zadatek w kwocie 50.000 zł, natomiast pozostała kwota miała zostać uiszczona w dniu podpisania aktu

notarialnego. Sprzedający zobowiązał się wykreślić hipoteki i obciążenia powyższej działki z księgi wieczystej do dnia 31 grudnia 2007 r. Aneksem z dnia 31 maja 2007 r. zwiększono kwotę zadatku do wysokości 80.000 zł. Przedmiotowa część działki została przekazana nabywcy do użytkowania.

W dniu 11 lipca 2007 r. powód wniósł do Prezydenta Miasta K. o wydanie decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie na przedmiotowej nieruchomości pawilonu handlowo – gastronomicznego. O wszczęciu powyższego postępowania zawiadomiono pozwanego. Powód, za zgodą pozwanego, usunął z nieruchomości blaszane garaże. W lipcu 2007 r. wybudował na przedmiotowej nieruchomości ogrodzenie murowane w postaci dwóch murowanych ścian o wysokości 2.1 m – 2.5 m, natomiast w części muru od strony ul. (...) zamontował metalową bramę wjazdową. Ogrodzenie było przedmiotem postępowania przed Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego dla miasta K., wszczętego z wniosku Wydziału Budownictwa, Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w K., które umorzono decyzją z dnia 9 października 2007 r.

Decyzją z dnia 18 stycznia 2008 r. Prezydent Miasta K. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu handlowo – gastronomicznego na przedmiotowej nieruchomości. Kolejną decyzją z dnia 4 czerwca 2008 r., Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę. Decyzją z dnia 8 sierpnia 2008 r. Prezydent Miasta K. zatwierdził podział przedmiotowej nieruchomości na działkę nr (...) o powierzchni 0.11,13 ha oraz działkę nr (...) o powierzchni 0.01,68 ha, stanowiącej uzupełnienie nieruchomości sąsiedniej, oznaczonej jako działka nr (...).

W czerwcu 2008 r. powód, za zgodą pozwanego, podłączył sporną część nieruchomości do instalacji kanalizacyjnej i sanitarnej wykonanej przez pozwanego dla pozostałej części nieruchomości, a także wykonał przyłącze energetyczne.

W piśmie z dnia 11 sierpnia 2008 r. pozwany poinformował powoda, że roczny termin przewidziany w art. 389 § 2 k.c. na wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął w dniu 30 kwietnia 2008 r., w związku z czym uprawnienia wynikające z umowy przedwstępnej, dotyczące wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej wygasły. Jednocześnie pozwany wezwał powoda do wskazania rachunku bankowego celem zwrotu uiszczonego zadatku. W piśmie z dnia 29 sierpnia 2008 r. powód wezwał pozwanego do niezwłocznego przedłożenia odpisu księgi wieczystej nieruchomości, wykazującej brak obciążeń. Kolejnym pismem z dnia 15 września 2008 r. powód ponownie wezwał pozwanego do przedłożenia odpisu księgi wieczystej oraz do stawienia się w Kancelarii Notarialnego E. D. w dniu 26 września 2008 r. o godz. 12, celem podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży. W odpowiedzi na powyższe pisma, z dnia 23 września 2008 r. pozwany podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 11 sierpnia 2008 r. Nie zastosował się również do wezwania powoda do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w wyznaczonym terminie.

W piśmie z dnia 5 października 2008 r. powód wezwał J. M. do zapłaty kwoty 272.300 zł, na którą składała się suma 160.000 zł tytułem zadatku w podwójnej wysokości, kwota 52.300 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość przez powoda oraz kwota 60.000 zł tytułem odszkodowania za szkodę poniesioną w związku z koniecznością odstąpienia od umowy o wykonanie robót budowlanych na przedmiotowej działce. Jako poczynione dotychczas nakłady powód wymienił: projekt budowlany oraz pozwolenie na budowę, rozbiórkę garaży, wykonanie instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz deszczowej, muru z fundamentem i bramy wjazdowej oraz części instalacji elektrycznej. W treści pisma powód wskazał pozwanemu numer rachunku bankowego na który miał on wpłacić żadaną kwotę. Pozwany nie dokonał zadanej wpłaty, nie zwrócił też zadatku.

Powód kontynuował prace budowlane, wykonując przed końcem 2008 r. pozostałą część murów oraz dach budynku. W kolejnych latach prace te zostały ukończone.

Pozwany zwrócił się do Urzędu Miejskiego w K. z informacją, że pozwolenie na budowę zostało powodowi wydane na podstawie jego pisemnego oświadczenia, wskazującego niezgodnie z prawdą, że powodowi przysługuje prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością. W piśmie z dnia 5 maja 2010 r. UM w K. powiadomił o powyższym Prokuraturę Rejonową w Kaliszu. W piśmie z dnia 13 maja 2010 r. pozwany poinformował powoda o powyższym oraz zażądał od niego niezwłocznego zaprzestania prowadzenia robót budowlanych na przedmiotowej nieruchomości.

W piśmie z dnia 11 października 2010 r. pozwany wezwał powoda jako „samoistnego posiadacza w złej wierze” do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w łącznej kwocie 93.700 zł. W piśmie z dnia 22 grudnia 2011 r. powód oświadczył, że nie uznaje roszczeń pozwanego oraz wezwał go ostatecznie do przeniesienia na swoją rzecz własności nieruchomości. W piśmie z dnia 2 maja 2012 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 217.200 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z należącej do niego nieruchomości.

Decyzją z dnia 20 czerwca 2012 r. Prezydent Miasta K. uchylił decyzje z dnia 8 sierpnia 2008 r. zatwierdzającą podział przedmiotowej nieruchomości.

W dniu 11 kwietnia 2013 r. pozwany J. M. zawarł z M. D. umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W akcie notarialnym umieszczono oświadczenie o ustanowieniu hipoteki w kwocie 975.000 zł.

Decyzją nr (...) z dnia 2 września 2013 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta K. nałożył na powoda obowiązek przedłożenia dokumentów w postaci: projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany w pierwotnym projekcie budowlanym, oświadczenia o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy – w terminie 60 dnia od daty doręczenia decyzji. Następnie decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 5 listopada 2013 r. uchylono z urzędu decyzję z dnia 4 czerwca 2008 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą powodowi pozwolenia na budowę. Przyczyną było samowolne dokonanie przez powoda istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu i udzielonego przez Prezydenta Miasta K. pozwolenia na budowę, polegających na zaniechaniu utworzenia terenów zieleni, zgodnie z pierwotnym projektem. W dniu 12 listopada 2013 r. powód zastosował się do obowiązków nałożonych na niego przez (...) w K.. W dniu 4 lipca 2014 r. (...) w K. ponownie skierował do powoda wezwanie do przedłożenia dokumentów wskazanych w decyzji nr (...).

Na skutek sprzeciwu pozwanego, powód nie może uzyskać pozwolenia na użytkowanie pawilonu.

Wartość rynkowa niezabudowanej działki gruntu o powierzchni 168 m<sup>2</sup> oznaczonej numerem geodezyjnym wynosi 52.200 zł, natomiast wartość rynkowa posadowionego na niej parterowego budynku handlowo – gastronomicznego, według stanu na dzień 28 marca 2013 r. wynosi 230.000 zł. Jednocześnie wartość odtworzeniowa powyższego budynku wynosi 263.656 zł.

Wydając powyższy wyrok Sąd Okręgowy podkreślił, że dla uwzględnienia przedmiotowego powództwa niezbędne było kumulatywne spełnienie przesłanek wskazanych w art. 231 § 1 k.c. Powód wykazał przesłankę posiadania samoistnego zabudowanej nieruchomości, gdyż zachowywał się jak właściciel - wystąpił o wydanie pozwolenia na budowę, usunął blaszane garaże, wykonał całość prac budowlanych pawilonu handlowo – gastronomicznego, łącznie z podłączeniem instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz zawarciem umowy na dostarczenie prądu. Wartość pawilonu znacznie przekraczała wartość zajętej na ten cel działki. W ocenie Sądu, powód nie wykazał natomiast przesłanki dobrej wiary. Po otrzymaniu pisma J. M. z dnia 11 sierpnia 2008 r. powód miał świadomość, że nie zostanie zawarta umowa sprzedaży spornej nieruchomości. Powód po tej dacie bezskutecznie próbował nakłonić pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży. Powód występując z żądaniem zwrotu zadatku i zaliczki oraz odszkodowania miał świadomość, że nie jest właścicielem nieruchomości i nim nie zostanie w trybie umownym, pomimo to zdecydował się na kontynuowanie budowy do stanu nadającego się do wydania decyzji zezwalającej na użytkowanie pawilonu, której z uwagi na sprzeciw właściciela, nie uzyskał.

Powyższe prowadziło do oddalenia powództwa.

Powód w całości przegrał spór dlatego Sąd obciążył go kosztami procesu, stosownie do art. 98 k.p.c. Z tego tytułu zasądzone od powoda na rzecz pierwotnie pozwanego J. M. kwotę 3.617 zł.. Pozwany bowiem w terminie dwóch tygodni od wezwania do sprawy pozwanej złożył wniosek o przyznanie od powoda kosztów zastępstwa procesowego. Koszty zostały również zasądzone na rzecz pozwanej.

W apelacji od powyższego wyroku powód zarzucił naruszenie:

1. art. 231 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że przepis ten bezwzględnie wymaga istnienia dobrej wiary po stronie posiadacza samoistnego, gdy tymczasem ugruntowane orzecznictwo Sądu Najwyższego stoi na stanowisku, że na podstawie tego przepisu dopuszczalne jest traktowanie posiadacza w złej wierze na równi z posiadaczem w dobrej wierze, jeżeli ocena okoliczności faktycznych dokonana w świetle zasad uczciwości i słuszności za tym przemawia,
2. art. 5 k.c. w zw. z art. 231 § 1 k.c. polegające na jego niezastosowaniu pomimo, że okoliczności sprawy za tym przemawiają,
3. art. 194 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, co miało wpływ na zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego na rzecz J. M..

W konkluzji apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i uwzględnienie powództwa poprzez zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz powoda prawa własności części działki nr (...) położonej w K., opisanej szczegółowo przez powoda w piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2013 r. z rozstrzygnięciem, że na poczet wynagrodzenia z tytułu nabycia przedmiotowej działki podlega zaliczeniu kwota 80.000 zł uiszczona przez powoda na rzecz poprzedniego właściciela J. M..

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja była uzasadniona jedynie w części dotyczącej rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu zasądzonych od powoda na rzecz J. M..

Zgodzić się bowiem należało z podniesionym w apelacji argumentem, że w przypadku zmiany po stronie pozwanej w trybie art. 192 punkt 3 k. p. c. przepis ten nie przewiduje uprawnienia do żądania zasądzenia kosztów postępowania na rzecz ustępującego a procesu pozwanego. Dlatego działając na mocy art. 386 § 1 k. p. c. Sąd II instancji zmienił powyższe rozstrzygnięcie i nie obciążył powoda przedmiotowymi kosztami.

W pozostałym zakresie apelacji nie podlegała uwzględnieniu.

Po ponownym przeanalizowaniu materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżone orzeczenie zapadło w oparciu o prawidłowo ustalony stan faktyczny, nie budziła też wątpliwości ocena prawna dotycząca przysługujących powodowi praw do przedmiotowej nieruchomości.

Wypadało przy tym podkreślić, iż przepis art. 231 § 1 k. c., zakładający możliwość wkroczenia w sferę własności i jej ograniczenia na rzecz osoby naruszającej to prawo, winien być stosowany w ściśle określonych przypadkach, przy łącznym spełnieniu wymienionych w powyższej normie przesłanek.

Sąd I instancji odwołując się do tych przesłanek uznał ostatecznie, że posiadaniu powoda nie można było przypisać przymiotu dobrej wiary.

Na tle stosowania art. 231 § 1 k. c. w orzecznictwie istotnie pojawiły się, jak to zaakcentował skarżący, dwie koncepcje dotyczące rozumienia „dobrej wiary”. Dominująca była jednakże ta linia orzecznicza, która zakładała brak możliwości przyjęcia dobrej wiary w sytuacji gdy posiadacz wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego. Zwolennicy tego poglądu mieli na względzie charakter omawianej normy prawnej i konieczność ochrony praw właściciela. Obecnie pogląd ten, zdaniem Sądu Apelacyjnego, bardziej przystaje do wykładni art. 231 k. c. jeśli się zważy na dokonane w ostatnich kilkunastu latach zmiany w stanie

prawnym dotyczącym obrotu nieruchomościami i powszechną znajomość, zwłaszcza po stronie osób zajmujących się działalnością gospodarczą, wymogów odnoszących się do formy nabycia tego rodzaju rzeczy.

Pojawiły się jednakże orzeczenia Sądu Najwyższego, wymienione w apelacji, w których Sąd ten odszedł od restrykcyjnego rozumienia „dobrej wiary”. Jednakże nawet w tych orzeczeniach odstępstwo to miało charakter wyjątkowy, kiedy w szczególnych wypadkach, uzasadnionych okolicznościami konkretnej sprawy, za zastosowaniem bardziej liberalnej wykładni „dobrej wiary” przemawiają zasady współżycia społecznego.

Orzeczenia te zapadły głównie pod rządem odmiennych przepisów regulujących możliwość nabycia nieruchomości rolnych i dotyczyły nieformalnych nabywców, którzy za zgodą właścicieli, przez wiele lat użytkowali posiadane działki ziemi, z zatem w innych sytuacjach niż rozpatrywana w niniejszej sprawie. Większość podnoszonych w tychże orzeczeniach argumentów przemawiający za przyjęciem dobrej wiary po stronie posiadaczy przestała mieć znaczenie.

Niezależnie jednak od zakresu stosowania powyższej koncepcji, nie miała ona, w ocenie Sądów obu instancji, zastosowania w rozpatrywanym przypadku.

Powód nie wykazał bowiem doniosłych przyczyn przemawiających za zrównaniem go z posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Tego rodzaju posiadania nie dowodził fakt zapłaty całej należności za nieruchomość czy też wejście w jej posiadanie i dokonanie, za początkową zgodą właściciela, pewnych prac budowlanych (uporządkowanie terenu i postawienie ogrodzenia) oraz prac instalacyjnych. Powód miał bowiem świadomość, co wykluczało przyjęcie „dobrej wiary” nawet w rozumieniu mniej restrykcyjnym, że konieczne jest zawarcie stosownej umowy notarialnej, której termin miał być wyznaczony po wykreśleniu obciążeń w księdze wieczystej i geodezyjnym wydzieleniu nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 30 kwietnia 2007 r. Do czasu podjęcia przez powoda głównych prac budowlanych związanych z wzniesieniem pawilonu handlowego warunki te nie zostały spełnione, ponadto prace te zostały prowadzone po doręczeniu powodowi pisma z dnia 11 sierpnia 2008 r. w którym J. M. negował zawarcie umowy notarialnej. W tym czasie wartość dokonanych przez powoda naniesień wynosiła 52.300 zł, a więc nie wykroczyła poza wartość gruntu zajętego pod te naniesienia. Co najmniej od sierpnia 2008 r. powód posiadał pełną wiedzę na temat nie tylko tego, że nie jest właścicielem nieruchomości ale również miał świadomość faktu, że nie zostanie właścicielem w trybie umownym. Przeczyło to spełnieniu przesłanki samoistnego posiadania w dobrej wierze jak tego wymaga przepis art. 231 § 1 k. c.

Okoliczności niniejszej sprawy wykluczały też zastosowanie art. 5 k. c.

Skarżący na poparcie swojego stanowiska w tym zakresie powołał się przede wszystkim na postawę J. M., który wbrew zasadom lojalności i rzetelności odmówił zawarcia umowy notarialnej, mimo przyjęcia kwoty odpowiadającej ustalonej cenie i wyrażenia zgody na użytkowanie działki według woli nabywcy.

Argumenty te, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie mogły odnieść skutku w świetle dokonanych ustaleń odnoszących się do postawy obu stron. Jakkolwiek J. M. istotnie nie zgodził się na zawarcie umowy przyrzeczonej i zażądał zwrotu nieruchomości, ale poinformował o tym powoda w czasie gdy nie były prowadzone bezpośrednie roboty budowlane przy wznoszeniu pawilonu. Z niezrozumiałych względów powód nie tylko prace te rozpoczął po dniu 11 sierpnia 2018 roku, ale je również kontynuował po wymianie korespondencji z J. M., całkowicie przeczącej jego założeniom, iż pozwany zgodzi się na zawarcie formalnej czynności prawnej.

Ostatecznie, Sąd Okręgowy nie dopuścił się obrazy wymienionych w apelacji przepisów prawa materialnego. Sąd apelacja w tej części została oddalona na podstawie art. 385 k. p. c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z treścią art. 98 § 1 k. p. c. w zw. z art. 108 § 1 k. p. c. i art. 390 § 1 k. p. c.