

Sygn. akt I Ca 281/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2017 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSR Mirosław Chojnacki (del.)

Protokolant st. sekr. sąd. Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2017 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy P.

przeciwko A. B. i J. B.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Łasku

z dnia 16 lutego 2017 roku, sygn. akt I C 556/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanych A. B. i J. B. solidarnie na rzecz powódki Gminy P. 450 (czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 281/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w Łasku nakazał pozwany J. B. i A. B. wydanie na rzecz powoda Gminy P. nieruchomości położonej w P., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,1110 ha objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) oraz nieruchomości położonej w P., składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,1890 ha objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) (pkt 1) oraz zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło po następujących ustaleniach i wnioskach.

Decyzją Wojewody (...) z dnia 27 maja 2003 roku stwierdzono nabycie przez Gminę P. z mocy prawa nieodpłatnie z dniem 27 maja 1990 roku własności niezabudowanej nieruchomości, znajdującej się w zasobach gruntów Skarbu Państwa, położonej w P. przy ulicy (...), obręb (...), oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów numerem działki (...) o

powierzchni 0,1110 ha. Dla wyżej opisanej nieruchomości w dniu 8 października 2013 roku została założona księga wieczysta Kw nr (...).

Decyzją Wojewody (...) z dnia 31 grudnia 2003 roku stwierdzono nabycie przez Gminę P. z mocy prawa nieodpłatnie z dniem 27 maja 1990 roku własności zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w P. przy ulicy (...) obręb nr (...), oznaczonej w rejestrze ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,1890 ha. Dla wyżej opisanej nieruchomości w dniu 8 października 2013 roku została założona księga wieczysta Kw nr (...).

W dniu 21 czerwca 2007 roku A. i Z. H. (1) - współwłaściciele w 1/2 części na prawach wspólności ustawowej i M. H. - współwłaściciel w 1/2 części nieruchomości położonej w P., składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,3321 ha objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Łasku sprzedali wyżej opisaną nieruchomość A. B. i J. B. – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Z aktu notarialnego wyniku, iż sprzedający oświadczyli m.in., iż nieruchomość jest zabudowana budynkiem młyna, budynkiem socjalno-biurowym parterowym krytym papą, budynkiem socjalno-biurowym parterowym krytym blachą. Ponadto sprzedający poinformowali nabywców, iż nieruchomość była dotychczas użytkowana przez spółkę jawną Z i (...) J. w P., przy czym wspólnicy tej spółki (...) podjęli w dniu 12 maja 2007 roku uchwałę o sprzedaży majątku spółki tworzącego zorganizowany zakład pod nazwą Młyn (...). Kupujący oświadczyli, że znany jest im stan prawny i faktyczny przedmiotowej nieruchomości oraz treść wpisów w księdze wieczystej.

Z W. H. (ojcem Z. i M. H.) i Z. H. (1) w dniu 6 października 1993 roku została przez Gminę P. zawarta umowa dzierżawy działki nr (...). Z treści umowy wynika, iż była ona zawarta na okres do dnia 30 września 1996 roku, a działka miała być przeznaczona na cele składowe. Dalszych umów zawiązanych z dzierżawą tej działki lub działki nr (...) nie zawierano. W okresie wyżej opisanym dzierżawcy uzyskali zgodę od Gminy na posadowienie wagi na terenie drogi pomiędzy działkami (...). Dzierżawcy dokonywali również innych nakładów na działki, które nie były ich własnością w przekonaniu, że staną się ich właścicielami. Między innymi został położony asfalt na terenie wokoło młyna. Kilka lat później było posadowione ogrodzenie z siatki oraz brama. Czyniący nakłady nie zwracali się do nikogo o ich zwrot. Dokonywali ich aby pozytywnie wpłynęło to na funkcjonowanie ich firmy.

Pozwani przed zakupem dokonywali oględzin nieruchomości. Przez sprzedających zostali poinformowani, które działki są „własnością państwową”.

Pozwani na działce nr (...) dokonali renowacji budynku poprzez założenie dachu i wyrównanie murów. Dobudowano też część ogrodzenia z siatki. Czynności te były wykonane bez powiadomienia Gminy P. i bez zezwoleń.

Dalej Sąd wskazał, że taki stan faktyczny ustalił w oparciu o załączone do akt sprawy dokumenty, zeznania świadków i stron postępowania. Sąd oddalił wniosek pełnomocnika pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu oszacowania nakładów poniesionych na nieruchomości stanowiącej przedmiot sporu przez pozwanych oraz ich poprzedników prawnych. W ocenie Sądu, biorąc pod uwagę okoliczności wykonania nakładów i ich cel oraz brak ustaleń pomiędzy użytkownikami nieruchomości a jej właścicielem, ich wartość nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na uwadze, sąd rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż pozwani nie nabyli działek nr (...) na drodze zasiedzenia. Nie zaistniały też żadne inne okoliczności pozwalające na uznanie, że pozwani posiadają uprawnienia do tych działek wykluczające żądanie wydania ich na rzecz Gminy P.. W szczególności do daty zamknięcia rozprawy nie przedstawiono dowodów na zaistnienie zmiany wpisów w księgach wieczystych. Nie wzruszono decyzji administracyjnych będących podstawą do dokonania wpisu Gminy P. jako właściciela powyższych nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze, wobec nie stwierdzenia, że pozwanym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, na podstawie art. 222 § 1 k.c., orzeczono jak w punkcie 1. wyroku.

W ocenie sądu nie było podstaw do uwzględnienia zarzutu zatrzymania. Art. 461 § 1 k.c. stanowi, że zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej. Przepis ten nie stanowi samodzielnego źródła uprawnienia, co oznacza, że nie jest wystarczającą podstawą roszczenia o zwrot nakładów czynionych na nieruchomości. Źródłem takim może być wyłącznie przepis ustawy albo umowa stron, zatem konkretny przepis prawa materialnego, stanowiący o jakie roszczenia oraz z jakiego tytułu chodzi.

Niesporną w sprawie jest okoliczność, iż pozwanych ze stroną powodową nie łączyła żadna umowa odnośnie nakładów na nieruchomości, w szczególności regulująca sposób rozliczenia pomiędzy pozwanymi a gminą z tego tytułu. W ocenie sądu nakłady poczynione przez pozwanych na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania dokonane były samowolnie, bez uzgodnienia z właścicielem działek. Należy dodać, iż osoby, które czyniły nakłady przed objęciem w posiadanie działek przez pozwanych częściowo robiły to za zgodą Gminy, nie roszcując sobie jednak z tego tytułu pretensji, ani nie przekazując uprawnień do żądania nakładów na rzecz nabywców nieruchomości.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację złożyli pozwani. Zaskarżyli wyrok w całości.

Zarzucili naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie części zeznań świadka Z. H. (2) oraz pozwanego J. B., w zakresie w jakim zgodnie zeznali, iż własność nakładów poczynionych przez poprzedników prawnych pozwanych, w tym m.in. wagi, wiaty, ogrodzenia i bram wjazdowych, utwardzenia terenu, została przeniesiona przez poprzedników prawnych pozwanych na rzecz pozwanych za kwotę 200.000 zł, co skutkowało błędnym ustaleniem przez Sąd, że poprzednicy prawni pozwanych nie przekazali na rzecz pozwanych uprawnienia do żądania zwrotu nakładów poczynionych na sporne nieruchomości i pozwani nie mogą dochodzić zwrotu tych nakładów od powoda,

b) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie części z zeznań świadka Z. H. (2) i M. H. w zakresie w jakim zgodnie zeznali, że poprzednicy prawni pozwanych pozostawali w posiadaniu całej ogrodzonej nieruchomości, w tym działek (...) i w taki zakres posiadania weszli pozwani kupując Młyn (...) od poprzedników prawnych oraz że pozwani nabyli od poprzedników prawnych cały Młyn (...), wpisany do rejestru działalności gospodarczej w latach dziewięćdziesiątych, a zatem że pozwani nabywając nieruchomości oraz Młyn (...) jako przedsiębiorstwo wraz z nakładami stanowiącymi nierozłączny element tego przedsiębiorstwa nabyli całość praw i roszczeń poprzedników prawnych pozwanych do spornych nieruchomości, co skutkowało błędnym ustaleniem przez Sąd, iż pozwani nie nabyli od poprzedników prawnych roszczenia o zwrot nakładów na sporne nieruchomości, a zatem zarzut zatrzymania im nie przysługuje,

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i pominięcie części z zeznań pozwanego J. B. w zakresie w jakim zeznał on, iż na spornych nieruchomościach dokonał nakładów w postaci utwardzenia gruntu kruszywem, położenia asfaltu, odbudowania garażu, nakładów na tereny zielone, ulepszenia wagi, wymiany ogrodzenia i bram, ulepszenia zbiornika (elewatora na mąkę), ulepszenia zadaszenia podjazdu pod młyn, co skutkowało wadliwym ustaleniem przez Sąd zakresu dokonanych przez pozwanych nakładów na sporne nieruchomości, podczas gdy fakt poniesienia tych nakładów i ich rozmiar ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w związku ze zgłoszonym przez pozwanych zarzutem zatrzymania nieruchomości,

d) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne zeznań świadka Z. H. (2) w zakresie w jakim zeznał on, iż podczas oględzin nieruchomości przed ich sprzedażą pozwani informowani byli przez świadka, które działki są „własnością państwową”, podczas gdy okoliczność odmienna wynika z zeznań pozwanych, które Sąd również

uznał za wiarygodne, czyniąc je podstawą dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych oraz w sytuacji gdy zeznania świadka w tym zakresie należy oceniać z ostrożnością z uwagi na fakt, iż brak poinformowania pozwanych, iż część z przekazywanych pozwanym działek stanowi własność państwową/gminną mogłoby otworzyć drogę do dochodzenia wobec ww. świadka roszczeń ze strony pozwanych,

e) naruszenie art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku strony pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości oraz biegłego z zakresu wyceny urządzeń przemysłowych celem ustalenia wartości nakładów poniesionych przez pozwanych i ich poprzedników prawnych na sporne nieruchomości, która to okoliczność, wymagająca wiadomości specjalnych, istotna jest dla rozstrzygnięcia o roszczeniu powoda o wydanie nieruchomości w związku ze zgłoszonym przez pozwanych zarzutem zatrzymania,

f) naruszenie art. 292 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nierozpoznanie wniosku strony o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z oględzin spornych nieruchomości celem ustalenia nakładów poczynionych przez pozwanych oraz ich poprzedników prawnych na te nieruchomości, co skutkowało nieuwzględnieniem w ustalonym stanie faktycznym części z podnoszonych przez pozwanego nakładów, podczas gdy fakt i rozmiar dokonanych nakładów istotny jest dla rozstrzygnięcia w związku ze zgłoszonym przez pozwanych zarzutem zatrzymania nieruchomości,

g) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

- niewskazanie materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia w zakresie zgłoszonego przez pozwanych materialnoprawnego zarzutu zatrzymania i związanej z tym niemożliwości poddania się przez wyrok kontroli instancyjnej,

- niedokonanie w treści uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia oceny wiarygodności przeprowadzonych w sprawie dowodów ze wskazaniem dowodów, na których Sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej,

- nieustalenie przez Sąd jaki charakter miało posiadanie przez pozwanych spornych nieruchomości (posiadanie samoistne),

- nieustalenie i niewyjaśnienie z jakich przyczyn Sąd uznał, że pozwani nie nabyli własności spornych nieruchomości w drodze zasiedzenia, w tym w szczególności nieustalenie w jakiej dacie pozwani oraz ich poprzednicy prawni weszli w posiadanie spornych nieruchomości,

- nieustosunkowanie się przez Sąd w uzasadnieniu wyroku do istotnych w sprawie okoliczności podnoszonych przez stronę pozwaną, bez wyjaśnienia dlaczego Sąd nie uwzględnił ich przy wydaniu orzeczenia, w tym w szczególności, że pozwani nabyli od poprzedników prawnych roszczenie o zwrot nakładów na sporne nieruchomości (w tym m.in. wagi samochodowo-ciężarowej wraz z osprzętem i instalacją, ogrodzenia i bram wjazdowych, utwardzenia terenu) za kwotę 200.000 zł oraz nabyli całość praw przysługujących poprzednikom prawnym do spornych nieruchomości i Młyna (...) stanowiącego zorganizowaną całość gospodarczą wraz z dokonanymi na nieruchomości nakładami, a ponadto że pozwani nie byli przez poprzedników prawnych informowani, że nie przysługuje im tytuł własności spornych nieruchomości i przekonani byli, iż obejmuje ona całość ogrodzonego terenu Młyna (...), a ponadto, że poprzednicy prawni pozwanych władali samoistnie nieruchomością jeszcze przed 1993 rokiem, w szczególności poprzednicy prawni nie poinformowali pozwanych o zawartej w 1993 roku umowie dzierżawy nieruchomości stanowiącej działkę (...), a w konsekwencji niemożliwa jest kontrola instancyjna zaskarżonego wyroku.

Ponadto skarżący zarzucili naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) naruszenie art. 336 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy ze stanu faktycznego sprawy wynika, że pozwani są posiadaczami samoistnymi przedmiotowej nieruchomości,

b) art. 226 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie, że pozwanym jako posiadaczom samoistnym nieruchomości w dobrej wierze przysługuje zwrot nakładów na nieruchomość powoda,

c) naruszenie art. 461 § 1 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegająca na przyjęciu, że uwzględnienie zarzutu zatrzymania uwarunkowane jest koniecznością udzielenia przez właściciela gruntu zgody na dokonanie nakładów, co skutkowało nieuwzględnieniem zgłoszonego przez pozwanych zarzutu zatrzymania w zakresie poczynionych przez pozwanych nakładów na sporne nieruchomości,

d) naruszenie art. 461 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i nieuwzględnienie zgłoszonego przez pozwanych zarzutu zatrzymania nieruchomości w związku z poczynionymi przez poprzedników prawnych pozwanych i samych pozwanych nakładami na sporne nieruchomości, podczas gdy pozwanym z uwagi na poczynione przez pozwanych i ich poprzedników prawnych nakłady przysługuje prawo zatrzymania spornych nieruchomości, na które te nakłady były czynione,

e) naruszenie art. 172 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu pozwanych, iż nabyli własność przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia,

f) naruszenie art. 222 § 1 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na uwzględnieniu powództwa i nakazaniu pozwanym wydania powodowi spornych nieruchomości, w sytuacji gdy pozwanym przysługuje skuteczne względem powoda uprawnienie do władania nieruchomością.

Podnosząc powyższe, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i ponowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu za pierwszą instancję ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i pozostawienie sądowi pierwszej instancji rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

W odpowiedzi na apelację powodowa Gmina P. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest uzasadniona i jako taka podlega oddaleniu.

Choć trudno odmówić racji niektórym zarzutom zaskarżenia, w tym w szczególności co do braków uzasadnienia w zakresie odnoszącym się do ustaleń, ocen i rozważań poszczególnych kwestii podnoszonych w apelacji, to pomimo takich „niedociągnięć” i braków, zaskarżone orzeczenie jest w ocenie sądu okręgowego prawidłowe. Powyższe wynika z faktu, że w okolicznościach ujawnionych w przeprowadzonym postępowaniu dowodowym ostateczna ocena sądu pierwszej instancji o zasadności roszczenia strony powodowej, w tym również o nieuwzględnieniu zarzutu zatrzymania, odpowiada prawu, a podniesione poszczególne zarzuty odnoszące się do naruszeń prawa procesowego pozostają bez wpływu dla takiego wniosku.

W takim stanie rzeczy bez konieczności szczegółowego rozważania każdego z zarzutów, wskazać trzeba, że istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się do tego czy pozwanym przysługuje skuteczna obrona przez powództwem windykacyjnym właściciela, czy nie.

Prawo własności powodowej Gminy do nieruchomości stanowiących działki (...) nie podlegało kwestii; zostało wykazane – Gmina P. legitymuje się wpisem prawa własności w księgach wieczystych w stosunku do działek jak wyżej. Zatem powód w świetle przepisu art. 222 § 1 k.c. był jednoznacznie uprawniony do wytoczenia powództwa o wydanie przedmiotu swojej własności. Pozwani w obronie przed taką akcją właściciela powoływali się na zasiedzenie nieruchomości i na zarzut prawa zatrzymania.

Dla skuteczności takiej obrony przed powództwem windykacyjnym właściciela koniecznym było jednak nie tylko samo powołanie takich zarzutów, ale również ich wykazanie. Bezsprzecznie ciężar dowodu w tym zakresie obciążał pozwanych. Powód, dochodząc wydania nieruchomości, własność swoją wykazał natomiast powinnością pozwanych – powołujących się na skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą – nabycie prawa własności przez zasiedzenie – czy powołujących zarzut zatrzymania – było wykazanie podstaw dla uwzględnienia ich obrony. Zgodnie bowiem z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Nie może budzić zatem żadnych wątpliwości, że to rzeczą pozwanych było przedstawienie i wykazanie faktów, w świetle których możliwa byłaby ocena, że powództwo właściciela nie ma podstaw (skuteczne wykazanie zarzutu zasiedzenia), bądź wydanie winno być wstrzymane do czasu zaspokojenia roszczeń o zwrot nakładów (prawo zatrzymania).

Tymczasem pozwani takiej powinności nie sprostali. Powołali jedynie twierdzenia, że ich poprzednicy prawni byli samoistnymi posiadaczami działek (...), że upłynął okres zasiedzenia i w takiej sytuacji, przy doliczeniu posiadania poprzedników, nabyli własność przez zasiedzenie. Taki stan nie był oczywiście wystarczający dla uznania zasiedzenia. Powołani na okoliczność zasiedzenia przez pozwanych świadkowie – ostatecznie jedynie: Z. H. (1), M. H. i A. H. nie przedstawili takich faktów, w świetle których należałoby uznać spełnienie przesłanek zasiedzenia, co dotyczy zarówno okoliczności odnoszących się do charakteru posiadania, jak i spełnienia przesłanki odpowiedniego upływu czasu faktycznego władztwa. Zeznania świadków M. H. i A. H. w zakresie odnoszącym się do faktów co do przesłanek zasiedzenia nie zawierają w zasadzie żadnej treści, nic nie wnoszą. Świadkowie nie pamiętają albo nie mają wiedzy. Natomiast świadek Z. H. (1) tak w ogóle to wskazywał, że działki, których dotyczy niniejsza sprawa były przez poprzedników prawnych pozwanych dzierżawione od Państwa, Gminy, że była płacona dzierżawa i że mieli zgodę ówczesnego burmistrza na posadowienie wagi. Z takich zeznań w żaden sposób nie może wynikać, że posiadanie poprzedników prawnych pozwanych miało charakter samoistny. Tak samo nie wynika z nich, że było to posiadanie w dobrej wierze, przeciwnie – jasno wynika z nich posiadanie w złej wierze (wiedzieli, że prawo własności im nie przysługuje, że działki są własnością Państwa, Gminy). W żadnym razie nie sposób również wywieść z zeznań tych świadków, że posiadanie działek (...) rozpoczęło się jeszcze przed datą nabycia przez poprzedników prawnych pozwanych własności działek (...), tj. przed umową z dnia 7 czerwca 1990 roku.

Takie dowody w sposób oczywisty w świetle regulacji przepisu art. 172 i nast. k.c. nie mogły stanowić podstawy dla uwzględnienia zarzutu zasiedzenia. Bez potrzeby szczegółowego uzasadnienia nie może również budzić wątpliwości brak podstaw do zasiedzenia przez pozwanych, w sytuacji rozpoczęcia biegu zasiedzenia od daty nabycia przez nich własności działek (...), tj. od dnia 22 czerwca 2007 roku, a to już choćby z przyczyny braku upływu terminu, nawet przy przyjęciu dobrej wiary, który to termin wynosi 20 lat.

Żadnych innych dowodów na okoliczność faktów odnoszących się do podstaw zasiedzenia pozwani nie przedstawili.

W tym kontekście zarzuty apelacji odnośnie braku ustaleń przez sąd pierwszej instancji w zakresie faktów odnoszących się do przesłanek zasiedzenia nie mają racji prawnych. Sąd rejonowy rozstrzygnął w przedmiocie zarzutu zasiedzenia na podstawie przedstawionego materiału dowodowego, nie miał żadnych własnych obowiązków procesowych czynienia jakichś dodatkowych wyjaśnień i gromadzenia dodatkowych dowodów. To rzeczą pozwanych było podejmowanie dalszej inicjatywy dowodowej w tym względzie, czego nie uczynili, konsekwencje procesowe takiego zaniechania obciążają pozwanych, którzy nie zdołali wykazać merytorycznych podstaw zarzutu zasiedzenia. W konsekwencji powyższego, jasnym jest, że nie mogą być uznane za trafne także zarzuty naruszenia prawa materialnego dotyczące się zasiedzenia.

Rozważania jak wyżej pozostają aktualne także w odniesieniu do drugiego zarzutu podniesionego przez pozwanych – prawa zatrzymania. Niewątpliwie pozwani w niniejszej sprawie taki zarzut zgłosili, wskazując rodzajowo takie nakłady oraz podając ich wartość. Na okoliczność poniesionych nakładów zgłosili dowód z ich przesłuchania, dowód z oględzin, dowód z zeznań świadków: Z. H. (2), A. H. i M. H., a na okoliczność wartości nakładów – dowód z opinii biegłego.

Zwrócić należy uwagę, iż zgodnie z przepisem art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzeczy wyrządzonej (prawo zatrzymania). Nie może ulegać jednak wątpliwości, iż prawo zatrzymania może być realizowane wyłącznie w celu zabezpieczenia wierzytelności. Korzystający z prawa zatrzymania nie może wykorzystywać tego prawa w innym celu, w szczególności nie jest uprawniony z tej przyczyny do nieodpłatnego korzystania z zatrzymanej rzeczy. Skuteczne podniesienie zarzutu prawa zatrzymania wymaga jednak udowodnienia, iż wykonującemu taki zarzut służą roszczenia o zwrot nakładów. Nie jest zatem wystarczające wykazanie jedynie, że takie nakłady zostały poniesione. Pomijając nawet oceny co do tego, czy sami pozwani takie nakłady ponieśli – na tę okoliczność dowód stanowią jedynie zeznania pozwanych – zainteresowanych bezpośrednio przecież rozstrzygnięciem, to w ujawnionych okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy, kwestia przysługiwania pozwanym roszczenia o zwrot nakładów – w świetle podniesionych już wyżej wywodów dotyczących się braków dowodowych w zakresie nie pozwalającym dokonać oceny o charakterze posiadania pozwanych, w tym również co do możliwości przyjęcia posiadania w dobrej wierze, co obciąża przecież w znaczeniu procesowym pozwanych, także musi być kwalifikowana jako okoliczność niewykazana.

Zgodnie z przepisem art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych, i to tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Powyższe stosuje się również odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego (art. 230 k.c.).

W świetle takiej regulacji – zważywszy, że jak to podano wyżej, materiał dowodowy nie pozwalał choćby na kwalifikację po stronie pozwanych dobrej wiary – z zeznań świadka Z. H. (2) jednoznacznie wynika, że informował pozwanych, że działki będące przedmiotem sporu nie stanowią ich własności, a należą do Państwa – to podstawa dla istnienia roszczenia o zwrot nakładów ewentualnie poczynionych przez pozwanych także nie została udowodniona. Brak choćby przeprowadzenia dowodów na okoliczność, że takie nakłady miały charakter nakładów koniecznych. Tak samo co się tyczy roszczeń o zwrot nakładów poczynionych przez poprzedników prawnych pozwanych, w szczególności odnośnie nakładów w postaci posadowienia wagi i utwardzenia – położenia asfaltu, ale także zamontowania bramy i ogrodzenia. Pomijając kwestię samego nabycia przez pozwanych uprawnienia (własności) do takich nakładów od poprzedników (pозwani nie przedstawili żadnego dokumentu w tym zakresie, w szczególności powoływanej faktury, umowa nabycia działek (...) tych składników majątkowych nie obejmuje), to roszczenie o zwrot wartości takich nakładów jest w ogóle wątpliwe, po pierwsze dlatego, że nakłady te trudno w ogóle kwalifikować jako nakłady konieczne – z zeznań świadka Z. H. (2) wynika, że zostały wykonane, aby „firma dobrze funkcjonowała”. Po drugie, nakłady te zostały poczynione na nieruchomościach, które były przedmiotem dzierżawy, a w takiej sytuacji prawo zatrzymania nie jest aktualne.

Kodeks cywilny w art. 461 § 1 używa pojęcia nakłady w takim samym znaczeniu jak w art. 226 k.c. Prawo zatrzymania ustanowione w powołanym przepisie jest skuteczne tylko wtedy, gdy pozwany ma uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów. Istnienie takiego roszczenia po stronie pozwanych nie zostało w niniejszym procesie wykazane. Stąd zarzuty apelacji nie mogą odnieść skutku. W tym kontekście taka ocena dotyczy również zarzutu naruszenia przepisu art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów.

Oczywistym jest, że taki dowód miałby uzasadnienie jedynie w przypadku pozytywnego rozstrzygnięcia zarzutu, tj. jego uwzględnienia, do czego jednak trafnie nie doszło. Natomiast odnośnie zarzutu naruszenia przepisu art. 292 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., to pomijając, że wbrew zarzutowi, wniosek o dokonanie oględzin został rozstrzygnięty – poprzez jego oddalenie, oględziny mogły służyć jedynie ustaleniu określonego stanu w zakresie potwierdzenia istnienia dóbr materialnych, natomiast nie mogą stanowić dowodu dla ustalenia, że zastany i stwierdzony stan stanowi nakłady i został stworzony przez pozwanych czy też ich poprzedników prawnych.

Z tych względów nieskuteczną apelację należało oddalić, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

W tym miejscu podnieść też należy, że niezależnie od tego, czy potraktuje się zarzut prawa zatrzymania jako tylko środek obrony, czy też zarazem jako szczególny środek realizacji roszczenia, to rozstrzygnięcie o wierzytelności objętej tym prawem w procesie o wydanie nie ma powagi rzeczy osądzonej, przy czym nie ma znaczenia, czy zarzut został uwzględniony, czy też nie. Niezadowolony z rozstrzygnięcia może zawsze wytoczyć powództwo o zapłatę.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do treści przepisu art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. – obciążają one przegrywających pozwanych. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego powódki w postępowaniu przed sądem drugiej instancji określają przepisy § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015.1804. ze zm.).

/