

Sygn. akt V Ca 440/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2019 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie V Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący-Sędzia	Magdalena Kocój (spr.)
Sędzia:	Małgorzata Mazur
Sędzia:	Barbara Chłędowska
Protokolant:	Tomasz Kluz

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2019r. w Rzeszowie
na rozprawie
sprawy z powództwa M. K. i W. K.
przeciwko Gminie C.
o zapłatę

na skutek apelacji powoda W. K.
od wyroku Sądu Rejonowego w Łąncucie

z dnia 5 października 2018 r., sygn. akt I C 348/18

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda W. K. na rzecz pozwanej Gminy C. kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym,

III. obciąża Skarb Państwa pozostałą częścią opłaty od apelacji, od której powód był zwolniony.

Sędzia Małgorzata Mazur Sędzia Magdalena Kocój Sędzia Barbara Chłędowska

Sygn. akt V Ca 440/19

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 19 listopada 2019r.

Sąd Rejonowy w Łąncucie wyrokiem z dnia 5 października 2018r., sygn. akt I C 348/18 po rozpoznaniu sprawy z powództwa W. K. i M. K.

przeciwko Gminie C. o zapłatę oddalił powództwa, zasądził od powodów na rzecz pozwanej Gminy C. kwoty po 1.800,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a w pozostałym zakresie kosztami postępowania obciążył powodów.

Rozstrzygnięcie swoje Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach stanu faktycznego.

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2014 r Sąd Rejonowy w Łąncucie w sprawie o sygn. I C 247/13 toczącej się z powództwa Gminy C. przeciwko E. K. o wydanie nieruchomości nakazał pozwanemu E. K. aby wydał Gminie C. działki nr (...) położone w K. stanowiące własność Gminy C. wraz ze znajdującymi się na tych działkach zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi. W trakcie tamtejszego postępowania E. K. podniósł zarzut zatrzymania z uwagi na poczynione nakłady na będące przedmiotem pozwu nieruchomości oraz zgłosił zarzut zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości. Sąd uznał zarzut zasiedzenia za bezzasadny z uwagi na związanie sądu prawomocnym rozstrzygnięciem w sprawie o sygn. I Ns 173/11 z wniosku E. K. z udziałem Gminy C. o zasiedzenie. Ustosunkowując się do zgłoszonego przez pozwanego prawa zatrzymania Sąd uznał go za bezzasadny na podstawie art. 461 § 2 kc, który stanowi, że prawa zatrzymania nie stosuje się gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego. Sąd w tamtejszym postępowaniu ustalił że pozwany E. K. wszedł w posiadanie przedmiotowych nieruchomości na podstawie czynu niedozwolonego, albowiem nie zawarł z właścicielem czy dysponentem gruntu żadnej umowy uprawniającej go do zamieszkania w budynku posadowionym na jednej z działek objętych postępowaniem, nikogo nie pytał o zgodę na ten fakt, nie zadając sobie trudu aby ustalić właściciela tej nieruchomości. Sąd przyjął iż nie sposób przyjąć aby w dacie wprowadzania się pozwanego E. K. do przedmiotowego domu (tj. w 1975 r.) można było

w sposób uzasadniony przyjmować, iż jakaś nieruchomość nie posiada w ogóle właściciela

i traktować ją jak rzecz niczyją. Wyrok wydany w przedmiotowej sprawie uprawomocnił się dnia 29.01.2015 r.

W dniu 31.05.2016 r została zawarta pomiędzy E. K. a Gminą C. umowa najmu budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) w K. oraz umowa dzierżawy działki (...) położonej w K.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1.06.2016 r do 31.05.2019 r. Umowa ta wygasła w związku ze śmiercią E. K. w dniu 23.06.2016 r. W związku z powyższym w dniu 25.07.2016 r Gmina C. złożyła do Sądu Rejonowego w Łąncucie wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po E. K.. Postanowieniem z dnia 28.02.2017 r Sąd stwierdził iż spadek po E. K. nabyły jego dzieci W. K. i M. K.. Pismem z dnia 4.07.2016 r Gmina C. zwróciła się do W. K. jako spadkobiercy E. K. o wydanie w dniu 18.07.2016 r nieruchomości i lokalu, stanowiącego posesję o nr (...) położoną w K.. Wobec nie wydania w ustalonym terminie nieruchomości Gmina C. w dniu 13.07.2017 r złożyła. Sądowi wniosek o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi SR w Łąncucie z dnia 3.04.2014 r sygn. I C 247/13 przeciwko W. K. i M. K.. W dniu 7.08.2017 r sąd wydał w tej sprawie orzeczenie nadające klauzulę ww. wyrokowi zgodnie z wnioskiem. Wnioskiem z dnia 7.09.2017 r Gmina C. wniosła do komornika sądowego przy SR w Łąncucie A. K. o wszczęcie przeciwko W. K. i M. K. egzekucji na podstawie wyroku SR w Łąncucie z dnia 3.04.2014 r sygn. I C 247/13 zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu z dnia 7.08.2017 r sygn. I Co 256/17. Postępowanie toczy się pod sygn. Km 144/18. W dniu 3.09.2018 r komornik wystosował zawiadomienia dla dłużników o wszczęciu niniejszego postępowania egzekucyjnego.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że roszczenia powodów jako przedwczesne należało oddalić. Zgodnie z art. 226§ 1 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle o ile nie mają pokrycia w korzyściach które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

Sąd przypominał, że art. 226 § 2 kc stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem. Przywołał orzeczenie z dnia 22.02.2010 r IV CSK 436/09, gdzie Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż nie były jednolite poglądy doktryny i orzecznictwa dotyczące kwestii wymagalności roszczeń z art.226 kc wobec roszczeń samoistnego posiadacza w dobrej wierze i samoistnego posiadacza w złej wierze. W tym zakresie Sąd Najwyższy

w przedmiotowym orzeczeniu wywodził : „Poglądy te nie są jednolite ani co do powstania ani co do wymagalności roszczenia o zwrot nakładów. Prezentowane są stanowiska przyjmujące, że z uwagi na to, iż w art. 226 § 1 k.c. rozliczenie z tytułu nakładów powiązane z chwilą wydania rzeczy tylko w zdaniu drugim tj. z nakładami innymi niż konieczne, roszczenie

o zwrot nakładów koniecznych powstaje i staje się wymagalne z chwilą ich dokonania, a nie dopiero z chwilą wydania rzeczy, która jest momentem wymagalności roszczenia o zwrot innych nakładów niż konieczne. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy między innymi w orzeczeniach z dnia 12 grudnia 1967 r. III CRN 365/67 (OSNC 1968/8-9/148), z dnia 10 sierpnia 1988 r. III CRN 229/88 (OSNC 1990/12/153), z dnia 21 stycznia 2004 r. IV CK 362/02, z dnia 22 marca 2006 r. III CSK 3/06, z dnia 23 marca 2007 r. V CSK 480/06 oraz z dnia 11 czerwca 2008 r. V CSK 28/08 (nie publ.). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa jednak stanowisko, że roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (nawet przy przyjęciu, że roszczenie o zwrot nakładów powstaje już z chwilą ich dokonania). W uzasadnieniu wskazuje się, co słusznie podkreślił też Sąd Apelacyjny, że dopiero z chwilą zwrotu właścicielowi rzeczy z nakładami można określić jakie korzyści uzyskał posiadacz z dokonanych nakładów koniecznych oraz na ile inne nakłady zwiększają wartość zwracanej rzeczy. Do chwili zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów także koniecznych i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego (między innymi powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 oraz uchwała z dnia 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73, OSNCP 1974/4/66, wyroki z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93, OSNCP 1994/7-8/161, z dnia 10 października 1997 r. II CKN 371/97, z dnia 3 października 2003 r. III CKN 402/01 i z dnia 30 maja 2007 r. IV CSK 71/07, nie publ.). W wyroku z dnia 3 października 2003 r. III CKN 402/01 Sąd Najwyższy uzasadniając powyższe stanowisko wskazał też, że przyznanie posiadaczowi roszczenia o zwrot nakładów koniecznych wymagalnego w chwili ich dokonania naruszałoby zasady słuszności, ponieważ w takim wypadku posiadacz w złej wierze, władający rzeczą z przyczyn nie zasługujących na akceptację, uzyskiwałby możliwość decydowania o sposobie wykonywania cudzego prawa własności i czynienia nakładów koniecznych, niekiedy niezgodnie z wolą i interesem właściciela. Dlatego wymagalność roszczeń o wszelkie nakłady powstaje z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi, a jedynie w szczególnych wypadkach takich jak np. zwłoka właściciela w odbiorze nieruchomości, brak zainteresowania właściciela odzyskaniem nieruchomości, odmowa jej przyjęcia, czy zgłoszenie przez posiadacza zarzutu zatrzymania, uzasadnione jest przyjęcie innej daty wymagalności roszczenia o zwrot nakładów (por. cytowane już orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 i z dnia 10 sierpnia 1988 r. III CRN 229/88 oraz z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93, OSNC 1994/7-8/161 i z dnia 7 maja 2009 r. IV CSK 27/09, nie publ.). Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela powyższe stanowisko i tym samym podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego, że dochodzone przez powódkę roszczenie o zwrot nakładów, niezależnie od charakteru nakładów, nie było wymagalne ani w chwili wniesienia powództwa, ani w chwili orzekania bowiem powódka nie zwróciła przedmiotu darowizny”.

Sąd Rejonowy podzielił wyrażony powyżej pogląd Sądu Najwyższego i w niniejszej sprawie przyjął, iż do chwili wydania orzeczenia, nieruchomości wobec których powodowie aktualny pozew o zwrot nakładów, nie zostały zwrócone pozwanemu, stąd też roszczenia powodów w niniejszej sprawie należało uznać za przedwczesne, gdyż nie posiadają waloru wymagalności.

Odnosząc się zaś do poglądu wyrażonego w orzeczeniach Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 i z dnia 10 sierpnia 1988 r. III CRN 229/88 z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93, OSNC 1994/7-8/161 oraz z dnia 7 maja 2009 r. IV CSK 27/09, że w szczególnych wypadkach takich jak np. zwłoka właściciela w odbiorze nieruchomości, brak zainteresowania właściciela odzyskaniem nieruchomości, odmowa jej przyjęcia, czy zgłoszenie przez posiadacza zarzutu zatrzymania - uzasadnione jest przyjęcie innej daty wymagalności roszczenia o zwrot nakładów, wskazał, że w niniejszej sprawie wskazane w cytowanych orzeczeniach Sądu Najwyższego przesłanki uzasadniające przyjęcie roszczenia posiadacza o zwrot nakładów za pozbawione waloru przedwczesności nie występują.

Sąd uznał, że na podstawie materiału dowodowego zaoferowanego przez stronę pozwaną nie można przyjąć iż po stronie pozwanej występował brak zainteresowania w odzyskaniu nieruchomości objętej niniejszym sporem. Po śmierci E. K. strona pozwana podejmowała szereg czynności mających na celu odzyskanie tej nieruchomości. Wszczęła

postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku po E. K., po uzyskaniu postanowienia w tej kwestii wniosła do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności wyrokowi Sądu z dnia 3.04.2014 r sygn. I C 247/13, a po uzyskaniu orzeczenia Sądu w tym przedmiocie złożyła wniosek do komornika o wszczęcie egzekucji. W dacie orzekania w niniejszej sprawie egzekucja ta jest w toku, co nie było kwestią sporną pomiędzy stronami zważywszy na treść wniosku powodów w przedmiocie zabezpieczenia niniejszych powództw.

Sąd Rejonowy uznał, iż nie stoi na przeszkodzie w uznaniu roszczeń powodów za przedwczesne zgłoszony przez nich fakt skorzystania z instytucji zatrzymania określonej w art. 461 kc. Zgodnie z treścią art. 461 kc powodowie z instytucji tej skorzystać nie mogą. Art. 461§ 1 kc stanowi bowiem, 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. Art. 461 § 2 kc stanowi zaś, iż przepisu powyższego nie stosuje się gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

W sprawie o sygn. I C 247/13 toczącej się przed SR w Łąncucie z powództwa Gminy C. przeciwko E. K. o wydanie nieruchomości stanowiących działki nr (...) położone w K. wraz ze znajdującymi się na tych działkach zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarczymi w trakcie tego postępowania E. K. podniósł zarzut zatrzymania z uwagi na poczynione nakłady na będące przedmiotem pozwu nieruchomości. Sąd uznał ów zarzut za bezzasadny na podstawie art. 461 § 2 kc, ustalając iż obowiązek wydania rzeczy w tej sprawie wynika z czynu niedozwolonego. Sąd w tamtejszym postępowaniu ustalił bowiem że pozwany E. K. wszedł w posiadanie przedmiotowych nieruchomości na podstawie czynu niedozwolonego. Rozstrzygnięcie wydane w tamtej sprawie korzysta z powagi rzeczy prawomocnie osądzonej w zakresie zasadności zarzutu zatrzymania zgłoszonego

w tamtejszym postępowaniu przez E. K.. Fakt takiego prawomocnego rozstrzygnięcia tej kwestii przez Sąd w tamtej sprawie jest dla Sądu rozstrzygającego niniejszą sprawę wiążący na mocy art. 365 § 1 kpc . A zatem w kolejnym postępowaniu,

w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być ona już ponownie badana. Jak wskazał Sąd, związanie orzeczeniem oznacza zatem zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych

z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, Nr 1, poz. 20 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2008 r., III CZP 72/08, OSNC 2009, nr 2 poz. 20; Glosa 2009 nr 3, s. 24, z glosą M. Sieradzkiej).

Chociaż powagą rzeczy osądzonej objęta jest w zasadzie jedynie sentencja wyroku, a nie jego uzasadnienie, to jednocześnie w orzecznictwie, jak przypomniał Sąd, trafnie zwraca się uwagę, że powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (tak np. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, LEX nr 53284 oraz z dnia 29 marca 2006 r., II PK 163/05, OSNP 2007, nr 5-6, poz. 71). W szczególności, powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują one sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., V CK 528/03, oraz z dnia 21 września 2005 r., V CK 139/05.).

Sąd I instancji podniósł, że po wydaniu orzeczenia w sprawie I C 247/13 w dniu 31.05.2016 r została zawarta pomiędzy E. K. a Gminą C. umowa najmu budynku mieszkalnego położonego na działce nr (...) w K. oraz umowa dzierżawy działki (...) położonej w K. na czas określony od dnia 1.06.2016 r do 31.05.2019 r. Umowa ta wygasła w związku ze śmiercią E. K. w dniu 23.06.2016 r. Wywodząc prawo zatrzymania z zawartej pomiędzy E. K.

a Gminą C. ww. umowy powodowie jako jego spadkobiercy również nie mogą skorzystać z instytucji określonej w art. 461 kc. Zgodnie bowiem z art. 461 § 2 kc instytucji prawa zatrzymania nie stosuje się gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z tytułu najmu, dzierżawy lub użyczenia.

Z tych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 105 kpc w związku z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Powód W. K. w apelacji zaskarżył wyrok w całości wnosząc o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda W. K. kwotę 47 324,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomością zabudowaną oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0412 ha położoną w miejscowości Krzemienica, gmina C., dla której Sąd Rejonowy w Łańcucie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...),

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych,

II. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych,

ewentualnie

III. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania I instancji.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

1. art. 226 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i oddalenie roszczenia powodów, jako przedwczesnego, w sytuacji gdy w niniejszej sprawie zachodziły okoliczności świadczące o niemożności wiązania roszczenia o zwrot wartości nakładów poczynionych przez poprzednika prawnego powodów z wydaniem rzeczy, uzasadniających przyjęcie innej daty wymagalności roszczenia przysługującego powodom,

2. art. 461 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w przypadku gdy po stronie powodów istnieje uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez ich poprzednika prawnego na nieruchomości wynikające z art. 226 § 2 k.c., a interes powodów w uzyskaniu zaspokojenia lub zabezpieczenia ich roszczeń związanych z nieruchomością przeważa nad potrzebą wydania nieruchomości,

3. art. 461 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie w niniejszej sprawie z uwagi na to, że nawet przy uznaniu, iż obowiązek wydania nieruchomości przez E. K. wynikał z czynu zabronionego, to z prawa zatrzymania w przedmiotowej sprawie korzystali poprzednicy jego prawni, do których przedmiotowy przepis nie miał zastosowania,

naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

1. przepisu art. 227 k.p.c. poprzez brak rozpoznania wszystkich wniosków dowodowych strony powodowej zgłoszonych w pozwie oraz w piśmie z dnia 24 września 2018 roku, co uniemożliwiło rozpoznanie przez Sąd istoty sprawy, w szczególności co do uznania roszczenia powodów za przedwczesne, bez których to dowodów to założenie Sądu jest czysto hipotetyczne i nie znajduje oparcia w materiale dowodowym,

2. przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, na których dowodach Sąd się oparł, a którym odmówił wiarygodności lub mocy dowodowej, co znacznie utrudnia, jeśli nie uniemożliwia jego kontrolę instancyjną,

3. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów

i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, czego skutkiem było:

a) całkowicie błędne przyjęcie, że powództwo jest bezzasadne, podczas gdy nie posiadało cech przedwczesności, a w niniejszej sprawie zachodzi wyjątek od sytuacji, w której wymagalność roszczenia o zwrot nakładów koniecznych powstaje z chwilą wydania rzeczy,

b) błędne uznanie, że z materiału dowodowego zaoferowanego przez stronę powodową nie można przyjąć, iż po stronie pozwanej nie występował brak zainteresowania odzyskaniem nieruchomości, w sytuacji gdy pomimo wszczęcia przez pozwaną postępowania, a później dysponowania przez pozwaną prawomocnymi orzeczeniami nakazującymi wydanie nieruchomości, wstrzymywała się z egzekwowaniem zapadłych orzeczeń.

Apelacja powoda wraz uzasadnieniem zalega na kartach 251 – 255 akt sprawy.

Zważywszy na treść pisma pełnomocnika powodów z dnia 27 maja 2019 roku – karta 292, Sąd potraktował apelację wniesioną przez pełnomocnika obojga powodów jako apelację jedynie powoda W. K..

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Odpowiedź na apelację wraz uzasadnieniem znajduje się na kartach 310 - 311 akt sprawy.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na samym wstępie zwrócić należy uwagę, iż Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe, znajdujące należyte odzwierciedlenie w zgromadzonych dowodach ustalenia faktyczne, wskazując jednocześnie podstawy tych ustaleń, a przeprowadzona w tym zakresie ocena nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego. Z ustalonych faktów wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie zinterpretowana została treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Z uwagi na to, że Sąd I instancji nie popełnił uchybień w zakresie ustalonych faktów, Sąd odwoławczy uznał je za własne. Zatem - zgodnie z ugruntowanym w tym zakresie orzecznictwem Sądu Najwyższego - nie zachodzi konieczność ponownego ich przytaczania.

Na samym wstępie zauważyć należy, iż apelacja powoda sprowadzała się przede wszystkim do zakwestionowania dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny, że wniesione powództwo jest przedwczesne, i że w sprawie wobec powoda nie zachodzi przypadek możliwości skorzystania z prawa zatrzymania, które niweczyłoby ową przedwczesność. Stąd apelant zarzucał naruszenie art. 226 § 2 k.c. i 461 § 1 i 2 k.c. oraz przepisów prawa procesowego tj. art. 227 k.p.c., 328 § 2 k.p.c. i 233 § 1 k.p.c.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swojej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania, mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Nie jest bowiem możliwe prawidłowe zastosowanie prawa materialnego bez zgodnego z prawem procesowym ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c.).

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. jest nieuzasadniony. Zauważyć bowiem należy, że na rozprawie w dniu 5 października 2018r. Sąd Rejonowy rozstrzygnął pozostałe, niedopuszczone dotychczas wnioski dowodowe, pomijając je, jak wynika z zawartego

w protokole rozprawy postanowienia. Znamienne przy tym jest, iż powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłosił zarzutu w trybie art. 162 k.p.c., co czyni niezasadnym ten zarzut w postępowaniu apelacyjnym.

Przechodząc do oceny zarzutów odnoszących się do art. 328 § 2 k.p.c. wskazać należy, że częściowo rację ma skarżący zarzucając Sądowi I instancji naruszenie wskazanego przepisu poprzez pominięcie wyjaśnienia dlaczego Sąd pominął pozostałe dowody, jednak podkreślić należy, że naruszenie to nie może skutkować w niniejszej sprawie uwzględnieniem apelacji. Jak słusznie wskazuje M. Manowska (w: *Apelacja w postępowaniu cywilnym. Komentarz i orzecznictwo*, wyd. III, LexPolonica), zarzut naruszenia wskazanego przepisu może stać się zasadniczo wówczas przedmiotem skutecznej apelacji, jeśli treść uzasadnienia dotknięta jest tak kardynalnymi brakami, że nie pozwala na dokonanie weryfikacji innych zarzutów apelacji oraz zastosowania przez sąd drugiej instancji prawa materialnego. Zwykle sprowadza się to do konkluzji, że z uzasadnienia sądu nie wynika, jaki w istocie stan faktyczny został ustalony.

Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, tj. jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.01.2013 r., III APA 63/12, LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24.01.2013 r., I ACa 1075/12, LEX nr 1267341).

W wyroku z dnia 7 października 2009 r., III CSK 39/09, OSNC 2010, nr 4, poz. 100, Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 328 § 2 wymaga, aby uzasadnienie wyroku zawierało wskazanie przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodów niestanowiących podstawy dokonanych ustaleń. Sąd ma przy tym obowiązek odnieść się w uzasadnieniu tylko do tych dowodów, które dotyczyły faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 28 września 2000 r., IV CKN 109/00, LEX nr 532102).

Przenosząc powyższe na okoliczności niniejszej sprawy, wskazać należy, że uzasadnienie Sądu I instancji pomimo pewnych braków poddaje się kontroli instancyjnej, natomiast analiza pominiętych dowodów pozwala na jednoznaczne uznanie, że były one zbyteczne dla rozstrzygnięcia sprawy, zważywszy na przyjęcie przez Sąd przedwczesności zgłoszonych roszczeń.

Z kolei przechodząc do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc, to co do zasady, wykazanie przez stronę, że naruszono ten przepis i, że mogło to mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione jedynie odmienną interpretacją dowodów zebranych

w sprawie - do czego w istocie sprowadza się apelacja, chyba że strona jednocześnie wykaże, że ocena dowodów przyjęta przez sąd za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granicę swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że postawienie tego zarzutu nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać - wyłącznie przy pomocy argumentów jurydycznych - że sąd rażąco naruszył zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy, lecz nie zostało to skutecznie uczynione.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji przeprowadził dostateczne postępowanie dowodowe oraz dokonał analizy tych dowodów, a wyciągnięte wnioski zostały logicznie powiązane z zebraniem materiałem dowodowym. Skarżący nie przedstawił żadnych wniosków ani środków dowodowych, które podważałyby trafność ustaleń Sądu, poprzestając jedynie na zaprezentowaniu własnego przekonania o innej wadze poszczególnych dowodów oraz ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc wymaga bowiem wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, bowiem jedynie to może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów.

Dokonując oceny prawidłowości rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę na zastosowanie prawa materialnego. Podstawę swojego roszczenia powodowie wywodzili z treści art. 226 § 2 k.c. w powiązaniu z art.

461 § 1 k.c. Treść oraz interpretację niniejszych przepisów w sposób szczegółowy i prawidłowy zamieścił w swoim uzasadnieniu Sąd I instancji, zatem w tym miejscu nie ma potrzeby powtórnego ich przytaczania.

Zdaniem Sądu Okręgowego słusznie Sąd Rejonowy uznał, że roszczenie powoda było przedwczesne, albowiem nie doszło do wydania przez niego przedmiotowej nieruchomości. Należy zgodzić się bowiem z dominującym stanowiskiem Sądu Najwyższego, że roszczenie zgłoszone przez posiadacza o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi, nawet przy przyjęciu że roszczenie o zwrot nakładów powstaje już z chwilą ich dokonania. Dopiero jednak z chwilą zwrotu właścicielowi rzeczy z nakładami można określić jakie korzyści uzyskał posiadacz z dokonanych nakładów koniecznych oraz na ile nakłady zwiększają wartość rzeczy. Do chwili zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów, także koniecznych i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego.

Zatem nie jest słuszny zarzut błędnej wykładni przez Sąd Rejonowy art. 226 § 2 k.c.

Okoliczności tej nie zmienia powoływanie się przez powoda na prawo zatrzymania. Słusznie bowiem Sąd Rejonowy uznał, że prawo to powodowi nie przysługuje, albowiem wywodzą je od spadkodawcy, którego z Gminą łączyła umowa najmu wyłączająca możliwość skorzystania z tej instytucji wobec treści art. 461 § 2 k.c.. Skoro uprzednio prawo zatrzymania z art. 461 k.c. dotyczyło spadkodawcy, który następnie był najemcą, to nie można uznać, że aktualnie spadkobiercy mogli nabyć więcej uprawnień niż spadkodawca, a tym samym skorzystać z prawa zatrzymania z pominięciem treści art. 461 § 2 k.c.

W tym miejscu należy dodatkowo zwrócić uwagę, na co jednoznacznie wskazał Sąd I instancji, że zarzut zatrzymania był wcześniej badany przez Sąd Rejonowy w Łąncucie orzekający w sprawie o wydanie nieruchomości – sygn. I C 247/13, który przesądził o braku takiego uprawnienia po stronie E. K., który zajął tę nieruchomość wskutek czynu niedozwolonego.

Nietrafny jest również zarzut jakoby strona pozwana nie wykazywała zainteresowania w odzyskaniu przedmiotowej nieruchomości. Gmina uzyskała bowiem tytuł egzekucyjny w postaci wyroku windykacyjnego wobec E. K., którego nie egzekwowała na drodze egzekucji tylko ze względów humanitarnych, mając na uwadze jego podeszły wiek, podejmując jednak negocjacje dotyczące opuszczenia nieruchomości i oferując mu zamienną nieruchomość, a ostatecznie zawierając z nim umowę najmu i dzierżawy. Z kolei po wygaśnięciu tych umów z chwilą śmierci E. K., złożyła wniosek o nadanie wyrokowi klauzuli wykonalności przeciwko spadkobiercom, a następnie zainicjowała postępowanie egzekucyjne, które aktualnie jest w toku. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego powód miał wystarczającą wiedzę, że pozwana podejmuje starania o zwrot nieruchomości pierwotnie bezprawnie zajętej przez jego poprzednika prawnego.

Z tych też względów rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jawi się więc jako prawidłowe. Z uwagi na powyższe apelacja podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 98 k.p.c. i § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych(Dz. U z 2018r., poz. 265 ze zm.).

SSO Małgorzata Mazur SSO Magdalena Kocój SSO Barbara Chłędowska

ZARZĄDZENIE

- odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.

R., 26 listopada 2019r.