

Sygn. akt I ACa 659/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Andrzej Struzik (spr.) SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. W. (1) i H. W.

przeciwko M. S. (1) i A. S.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 24 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 3184/11

1. oddała apelację;

2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych łącznie kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 659/14

UZASADNIENIE

Powodowie J. W. (1) i H. W. w pozwie skierowanym przeciwko M. S. (1) i A. S. domagali się pozbawienia wykonalności co do kwoty 551.973,72 zł tytułu wykonawczego – wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 2 grudnia 2010 r. sygn. akt I C 2487/10, zmienionego wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 kwietnia 2011 r. sygn. akt I ACa 265/11 oraz zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 8.546,28 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Na uzasadnienie swego żądania podali, że wskazanym wyrokiem została zasądzona od nich solidarnie na rzecz M. i A. S. kwota 480.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2011 r., stanowiąca zwrot pieniędzy uiszczonych przez pozwanych na poczet ceny kupna zabudowanej nieruchomości stanowiącej własność powodów, położonej w S. przy ul. (...). Strony w dniu 12 grudnia 2008 r. zawarły umowę przedwstępną, zmienianą

następnie aneksami dotyczącymi terminów zawarcia umowy przyrzeczonej, do sprzedaży jednak nie doszło. Pozwani użytkują bez tytułu prawnego tę nieruchomości i zostali wezwani przez powodów do jej wydania. Powodowie twierdzili, że za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy im się od powodów wynagrodzenie w wysokości 4 zł za 1 m² gruntu i 15 zł za 1 m² budynku, to jest 12.456 zł miesięcznie, co za okres od dnia 1 grudnia 2007 r. do dnia 25 sierpnia 2011 r. daje kwotę 560.520 zł i pismem z dnia 16 września 2011 r. dokonali potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnością objętą wskazanym w żądaniu pozwu tytułem wykonawczym, według jej stanu na dzień 31 sierpnia 2011 r., doprowadzając do jej umorzenia w pełnej wysokości, wynoszącej wraz z należnościami ubocznymi 551.973,72 zł, zaś kwota, której zapłaty dochodzą stanowi pozostała różnicę pomiędzy oboma wierzytelnościami. W toku procesu powodowie rozszerzyli żądanie pozwu domagając się zasądzenia kwoty 282.577,28 zł, stanowiącej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanych w okresie do 30 czerwca 2013 r. składając przy tym oświadczenie, że kwotę tę również potrącają z wierzytelnością pozwanych od nich egzekwowaną.

Pozwani uznali powództwo w części dotyczącej pozbawienia wykonalności wskazanych w pozwie wyroków do kwoty 77.271,27 zł, stanowiącej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez nich z nieruchomości powodów w okresie od dnia 25 sierpnia 2011 r. do dnia 2 lipca 2013 r., wnosząc o jego oddalenie w pozostałej części i zarzucając, że do tego czasu, to jest wystąpienia przez powodów z żądaniem opuszczenia nieruchomości, władali nieruchomością powodów w dobrej wierze, albowiem została ona wydana im przez powodów przez zawarciem umowy przedwstępnej dotyczącej zobowiązania powodów do sprzedaży im tej nieruchomości, zaś wraz z zawarciem umowy przedwstępnej doszło do zawarcia umowy użyczenia im tej nieruchomości. Z ostrożności procesowej zarzucali zawyżenie wysokości wynagrodzenia potrąconego przez powodów.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2014 r. Sąd Okręgowy w Kielcach pozbawił wykonalności do kwoty 119.267,22 zł tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 2 grudnia 2010 r. sygn. akt I C 2487/10, zmienionego wyrokiem Sadu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 kwietnia 2011 r. sygn. akt I ACa 265/11, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 maja 2011 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 4.721,49 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od powodów kwotę 1.217,66 zł i od pozwanych kwotę 406,36 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Uzasadniając powyższy wyrok Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie H. i J. W. (2) są właścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), składającej się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 1927 m² i działek nr (...) o łącznej powierzchni 2010 m². Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym o pow. 232,34 m², przylegającym do niego garażem o pow. 50 m², budynkiem warsztatowym o pow. 154 m² i garażem o pow. 21 m². W dniu 12 grudnia 2008 r. powodowie zawarli z pozwanymi umowę przedwstępną, która zobowiązała ich do sprzedaży pozwanym za cenę 500.000 zł części ww. nieruchomości o pow. 1914 m², mającej zostać wydzieloną z istniejących wówczas działek (...), mającą graniczyć od strony północnej z ul. (...), a od strony południowej z pozostałą częścią utworzonej przez podział nieruchomości, w terminie do dnia 12 czerwca 2009 r., przy czym przy zawarciu tej umowy została uiszczona przez pozwanych powodom kwota 480.000 zł, określona przez strony jako zadatek. W dniach 19 czerwca 2009 r. i 18 grudnia 2009 r. strony zawarły kolejne aneksy do umowy przedwstępnej, przysuwające termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 31 grudnia 2009 r., a następnie na 20 czerwca 2010 r. Wcześniej strony zawarły nieformalną umowę sprzedaży tej nieruchomości za cenę 500.000 zł, dotyczącą także zamieszkiwania pozwanych w budynku na tej nieruchomości posadowionym. Jest to dom wykonany w tradycyjnej technologii murowanej, składający się z parteru, pietra i poddasza, na każdej kondygnacji są 3 pokoje i łazienka, a na parterze nadto kuchnia. Pozwani zamieszkali w tym domu nie później niż w lutym 2008 r., a w marcu 2008 r. zostali tam zameldowani. Początkowo mieszkali wraz z powodami, którzy do lipca 2008 r. zajmowali parter domu, potem jednak powodowie przeprowadzili się do sąsiadującego budynku gospodarczego, przystosowanego przez nich do celów mieszkalnych. Od lipca 2008 r. pozwani wyłącznie korzystali z działek nr (...) o pow. 0,1927 ha oraz położonego na nich budynku mieszkalnego o pow. 232,34 m² i przylegającego doń garażu o pow. 50 m². Pozwani oddzielili tę

część nieruchomości od części zajmowanej przez powodów betonowym murem, sukcesywnie dokonywali remontów: ocieplili dom, zrobili elewację, zagospodarowali podwórko, wymienili w domu instalację CO łącznie z kotłownią i piecami oraz kaloryferami, wymienili instalację wodną i elektryczną, okna, drzwi, podłogi, wyremontowali jedną łazienkę. Nie zwracali się do powodów o wyrażenie zgody na dokonywanie tych prac, powodowie nie sprzeciwiali się wykonywaniu przez pozwanych tych remontów, gdyż traktowali ich jak właścicieli tej części nieruchomości. Pozwani dojeżdżali do swej części nieruchomości drogą biegnącą przez nieruchomości sąsiednie, stanowiącą własność osób trzecich, co było akceptowane przez sąsiadów.

Do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn niezależnych od żadnej ze stron. Pismem z dnia 15 lipca 2010 r. A. i M. S. (1) odstąpili od zawartej z powodami umowy, a następnie domagali się zapłaty dwukrotności uiszczanego przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku w kwocie 480.000 zł.

Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2011 r. sygn. I ACa 265/11, wydanym na skutek apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 2 grudnia 2010 r. sygn. I C 2487/10 zasądził od H. i J. małżonków W. na rzecz A. i M. małżonków S. kwotę 480.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2010 r. Wyrokowi temu została nadana klauzula wykonalności a pozwani wszczęli postępowanie egzekucyjne przeciwko powodom. Pismem z dnia 25 sierpnia 2011 r. powodowie wezwali pozwanych do wydania nieruchomości zakreślając termin do dnia 15 września 2011 r., naliczając jednocześnie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie po 12.456 zł miesięcznie, to jest w łącznej kwocie 560.520 zł za okres od dnia 1 grudnia 2007 r. do dnia 25 sierpnia 2011 r. Pozwani odmówili wydania nieruchomości powołując się na swą dobrą wiarę i dokonane nakłady, przy czym oświadczyli, że nieruchomość zwrócą niezwłocznie po dokonaniu przez powodów na ich rzecz zapłaty kwoty zasądzonej ww. wyrokiem. Pismem z dnia 16 września 2011 r. powodowie złożyli pozwany oświadczenie, iż dokonują potrącenia swej wierzytelności w wysokości 560.520 zł z wierzytelnością pozwanych wynikającą z ww. wyroku według stanu na dzień 31 sierpnia 2011 r., wraz z wyliczeniem odsetek za dalsze 16 dni, do łącznie z należnościami ubocznymi stanowiło kwotę 551.973,72 zł.

Pozwani użytkowali nieruchomość powodów do 2 lipca 2013 r., kiedy to wyprowadzili się. Wynagrodzenie za użytkowanie nieruchomości wraz z domem mieszkalnym i garażem przez pozwanych przez okres od dnia 15 lipca 2010 r. do dnia 30 czerwca 2013 r. wynosi 119.267,22 zł, to jest po 3359,64 zł miesięcznie.

Powód J. W. (1) jest rencistą i pobiera świadczenie w kwocie 1.180 zł miesięcznie, zaś powódka H. W. jest emerytką i pobiera świadczenie w kwocie 1.100 zł miesięcznie. Powodowie ponoszą koszty utrzymania domu w kwocie 840 zł miesięcznie, mają zadłużenie w banku 6.000 zł, korzystają z pomocy Caritas, oraz pomocy znajomych i rodziny, mają dorosłego syna, który jest studentem i pozostaje na ich utrzymaniu.

Ustalenia powyższe w znacznej części dotyczyły faktów między stronami niespornych oraz były dokonane na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów urzędowych. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości została ustalona przez sąd I instancji na podstawie opinii biegłego sadowego mgr inż. M. S. (2), która została oceniona rzetelna, fachowa, precyzyjna i wyczerpująca, przy czym zastrzeżenia do tej opinii zostały wyjaśnione przez biegłego w opiniach uzupełniających. Sąd I instancji oddalił natomiast wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego uznając, że okoliczności mające być przedmiotem opinii zostały dostatecznie wyjaśnione opinią biegłego M. S. (2).

W swych rozważaniach sąd I instancji wskazał, iż ostatecznie spór między stronami dotyczył nie samej możliwości potrącenia wierzytelności powodów z wierzytelnością pozwanych i w rezultacie podstaw do zastosowania art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., ale wysokości wierzytelności powodów względem pozwanych, a w szczególności wysokości wynagrodzenia należnego powodom od pozwanych za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości oraz okresu, za który powodowie mogą się takiego wynagrodzenia domagać. Pozwani uznawali bowiem, iż powodom należy się od nich wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w okresie od 25 sierpnia 2011 r. do 2 lipca 2013 r. oraz wysokość stawki wyliczonej przez biegłego, wynoszącej 14,46 zł za metr kwadratowy powierzchni. Sąd Okręgowy, powołując przepisy art. 224 i art. 225 k.c. wskazał, że pozwani nie są obowiązani do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości

powodów za okres, gdy nieruchomość tę posiadali w dobrej wierze. Zdaniem sądu I instancji nie doszło do zawarcia między stronami umowy użyczenia, jednakże pozwani, do czasu odstąpienia od umowy przedwstępnej, to jest do 15 lipca 2010 r. byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze. Tę dobrą wiarę uzasadnia wejście przez pozwanych w posiadanie nieruchomości za zgodą powodów, w wyniku zawartej umowy, której celem było kupno przez pozwanych od powodów objętej w posiadanie nieruchomości. Sąd wskazał na fakt, iż umowa przedwstępna, a następnie aneksy do niej miały formę aktów notarialnych, że pozwani poczynili znaczne nakłady na nieruchomość, co wskazuje na ich działanie z zamiarem nabycia od powodów ich własności, niesprzeciwianie się przez powodów czynieniu nakładów na nieruchomość przez pozwanych i traktowanie pozwanych jak właścicieli nieruchomości. Sąd powołał także art. 7 k.c. stanowiący o domniemaniu istnienia dobrej wiary. W konsekwencji za okres do dnia 15 lipca 2010 r. powodom nie należy się wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez pozwanych.

Zdaniem Sądu Okręgowego wyliczenie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez biegłego M. S. (2) jest prawidłowe. W szczególności sąd zaakceptował wybraną przez biegłego metodę porównywania parami podejściem porównawczym i dokonaną korektę uzyskanych w ten sposób wyników w oparciu o atrybuty takie jak: lokalizacja, stan techniczny budynku, powierzchnia działki, powierzchnia budynku. Sąd wskazał, że stan techniczny budynku, jako podstawa korygowania wysokości wynagrodzenia, został przez biegłego poprawnie przyjęty jako średni, przy uwzględnieniu dostarczonej przez powodów dokumentacji fotograficznej, oględzin, stopnia zużycia liczonego od daty wybudowania budynku, stopnia wykończenia i wyposażenia. Wskazał też sąd, że biegły korygował wysokość wynagrodzenia przy zastosowaniu podejścia dochodowego, co ostatecznie doprowadziło do przyjęcia stawki 14,46 zł za metr kwadratowy. Sąd zaakceptował także stwierdzenie biegłego, że nie byłoby uzasadnione z punktu widzenia tak logicznego, jak i w świetle obowiązujących przepisów dokonanie wyceny w oparciu o metodologię proponowaną przez powodów, to jest odrębne ustalenie wynagrodzenia za korzystanie z gruntu i odrębne za korzystanie z jego części składowych. Wszystkie trzy działki stanowią funkcjonalną całość i są wykorzystywane na cele budowlane, zaś samodzielnie, z uwagi na swoje wymiary, nie stanowiłyby działek budowlanych. Przedstawiona przez biegłego analiza lokalnego rynku nieruchomości oraz innych obszarów w tym rejonie wskazują, że nie jest przyjęte oddzielne naliczanie stawek czynszu dla budynków mieszkalnych, gospodarczych, garaży i dla gruntu. Istnieje tendencja do tego, że stawki czynszu, stosownie skorygowane, obejmują wynagrodzenie za korzystanie zarówno z budynku mieszkalnego, gruntu, jak i dodatkowych budynków znajdujących się na nieruchomości. Najwyższe stawki osiągane są za budynki zlokalizowane w centralnych częściach miasta, a przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w strefie pośredniej miasta, wśród zabudowy o małej intensywności. Podzielił też sąd wywody biegłego, że rynek wynajmu domów charakteryzuje się niską atrakcyjnością, szczególnie tych o dużej powierzchni, znacznie atrakcyjniejszy jest wynajem lokali, szczególnie tych o powierzchni do 60 m². Stąd duża powierzchnia przedmiotowego domu stanowiła negatywny czynnik przy ustalaniu czynszu. Te okoliczności dały sądowi podstawę do przyjęcia za opinią biegłego, że właściwe wynagrodzenie stanowi kwota uzyskana poprzez pomnożenie miesięcznej stawki 14,46 zł/m² przez powierzchnię domu 232,34 m², co za cały okres od 15 lipca 2010 r. do 30 czerwca 2013 r. daje wynagrodzenie w kwocie 119.267,22 zł i co do takiej kwoty potrącenie należało uznać za skuteczne, a w rezultacie na podstawie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. pozbawić w tym zakresie wykonalności wyrok opisany w zadaniu pozwu, zaś dalej idące powództwo oddalić.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd I instancji powołał art. 100 zdanie 2 k.p.c. wskazując, że powodowie ulegli jedynie co do nieznaczonej części żądania (14,29%). Ostatecznie jednak, jak wynika z uzasadnienia orzeczenia i przedstawionych wyliczeń, sąd rozliczył te koszty proporcjonalnie do wyniku procesu. Nieuiszczone koszty sądowe sąd I instancji nakazał pobrać od stron proporcjonalnie do wyniku procesu, powołując jako podstawę tego orzeczenia art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez powodów w części oddalającej powodów postępowania. Zaskarżonemu wyrokowi powodowie zarzucili obrazę prawa materialnego wskutek błędnego zastosowania przepisu art. 7 k.c. i wynikającego z niego domniemania dobrej wiary, pomimo że powodowie domniemania to obalili przedłożonymi aktami notarialnymi i aneksami do nich, sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, wbrew treści powyższych dokumentów, że pozwani byli w złej wierze dopiero

od chwili złożenia oświadczenia o dostąpieniu od umowy przedwstępnej, brak wyjaśnienia okoliczności istotnych dla sprawy wskutek nieprzeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości przez sąd przy udziale biegłego oraz oddalenia wniosku dowodowego powodów o sporządzenie opinii przez innego biegłego. Skarżący domagali się też przeprowadzenia w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości dla oszacowania wynagrodzenia za korzystanie z całej nieruchomości, w tym także z jej części niezabudowanej, a nie tylko z budynku. W konkluzji powodowie domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne stojące u podstaw zaskarżonego wyroku i przyjmuje je za własne.

Skarżący stawiają zarzut apelacji dotyczący ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd I instancji w odniesieniu do dobrej wiary pozwanych. Próba podważenia tych ustaleń polega na powołaniu się na treść aktów notarialnych, a to umowy przedwstępnej łączącej strony oraz dwóch aneksów do tej umowy, z wnioskiem, że skoro umowa przedwstępna i aneksy do umowy nie przenoszą posiadania samoistnego na przyszłego nabywcę, to po stronie pozwanych mogła istnieć wyłącznie zła wiara. Zdaniem powodów treść tych dokumentów wyklucza istnienie dobrej wiary po stronie pozwanych. Powodowie wskazują też, że sama okoliczność, iż powodowie nie sprzeciwiali się posiadaniu nieruchomości przez pozwanych i czynieniu tam nakładów, nie świadczy o dobrej wierze pozwanych, a tylko o fakcie, że strony liczyły na szybkie zawarcie umowy przyrzeczonej, zaś dobrej wiary pozwanych nie można przyjąć, skoro wiedzieli oni, że nie są właścicielami domu. W szczególności sąd I instancji przekroczył granice swobodnej oceny dowodów wywodząc ze stwierdzenia powoda, iż powodowie traktowali pozwanych jak właścicieli, wniosek o posiadaniu nieruchomości przez powodów w dobrej wierze. Wreszcie apelujący powołują się na zawarte w protokole rozprawy z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie sygn. I C 2487/10 „zeznanie” pozwanego (powoda w tamtej sprawie) M. S. (1), dotyczące okresu lipca 2010 r. o treści: „Pamiętam, że jeszcze wtedy pozwani mówili, że tam mieszkamy, że mamy płacić komorne”.

Tak postawiony i uzasadniony zarzut jest nietrafny. Oczywistym nieporozumieniem jest wiązanie złej wiary pozwanych z faktem, iż umowa przedwstępna nie przenosi posiadania nieruchomości, do sprzedaży której zobowiązuje. Z reguły posiadanie nie przenosi ani umowa przedwstępna, ani umowa sprzedaży, kiedy już zostaje zawarta. Przeniesienie posiadania samoistnego następuje stosownie do przepisów art. 348-351 k.c. i jakkolwiek niektóre z form przeniesienia posiadania następują przez zawarcie umowy, to jednak najbardziej typową formą jest wydanie rzeczy (art. 348 k.c.), a nie jego umowne przeniesienie. Takim też typowym sposobem przeniesienia posiadania posługuje się przepis art. 535 k.c., definiujący umowę sprzedaży, który stwierdza, że przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się między innymi do wydania rzeczy kupującemu. Zatem to nie umowa sprzedaży przenosi posiadanie, ale tylko zobowiązuje do jego przeniesienia poprzez wydanie, o ile strony inaczej w umowie nie postanowią. Jest też faktem powszechnie znanym, iż w licznych przypadkach wydanie rzeczy następuje jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży. Istotną zatem różnicą pomiędzy umową przedwstępną i umową sprzedaży polega nie na fakcie przeniesienia posiadania, ale na tym, że umowa przedwstępna zobowiązuje jedynie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, zaś umowa sprzedaży zobowiązuje sprzedawcę do przeniesienia własności i wydania rzeczy (o ile strony w umowie inaczej nie postanowią). Trzeba jednak pamiętać o tym, że gdy umowa przedwstępna zobowiązująca do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ma formę aktu notarialnego, rodzi ona roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), a zatem tylko od woli uprawnionego zależy, czy będzie mu służyć w przyszłości roszczenie o przeniesienie własności rzeczy i wydanie nieruchomości, o ile wcześniej do wydania nie doszło. Co więcej w sytuacji, jaka miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, a zatem gdy przy zawarciu umowy przedwstępnej lub wcześniej, cena została uiszczona w formie zadatku lub zaliczki niemal w całości, realizacja tego roszczenia wiąże się

z obowiązkiem uiszczenia przez kupującego relatywnie niewielkiej kwoty. Nie sposób zatem przyjąć, że posiadanie samoistne nieruchomości, której kupno ma nastąpić, objęte w takich okolicznościach za zgodą właściciela, który nadto traktuje posiadacza jak właściciela, jest posiadaniem w złej wierze, skoro właściciel ten w tym czasie dysponuje już otrzymaną od posiadacza kwotą stanowiącą niemal całą cenę, zaś posiadaczowi służy roszczenie o zawarcie umowy, a w konsekwencji i o przeniesienie własności. Można dobrą wiarę łączyć z usprawiedliwionym przeświadczeniem posiadacza samoistnego o służącym uprawnieniu do objęcia własności rzeczy w przyszłości oraz niekrzywdzenia właściciela rzeczy faktem jej posiadania.

Tak rozumianej dobrej wiary posiadacza samoistnego nie można by przyjąć, gdyby strony porozumiały się odnośnie władania rzeczą na podstawie stosunku obligacyjnego. Powodowie usiłują wywieść stosowne argumenty dotyczące tej kwestii z powołanego wyżej oświadczenia pozwanego M. S. (1) złożonego na rozprawie w dniu 2 grudnia 2010 r. w sprawie sygn. I C 2487/10 o domaganiu się przez nich opłat za korzystanie z domu. Dowód z protokołu tej rozprawy został w niniejszej sprawie przeprowadzony. Odnosząc się do tego zarzutu trzeba w pierwszej kolejności zauważyć, że oświadczenie to nie ma charakteru zeznania, gdyż nie padło podczas przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c., ale jest zwykłym oświadczeniem procesowym strony bez waloru dowodowego. Kluczową dla oceny znaczenia tego oświadczenia jest jednak wynikająca zarówno z jego treści, jak nawet z treści uzasadnienia zarzutu apelacji okoliczność, że oświadczenie to dotyczyło lipca 2010 r., a zatem okresu, w którym było wiadomym, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z przyczyn od żadnej ze stron niezależnych, kiedy to pozwani złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Nie można natomiast z treści tego oświadczenia wywieść żadnych wniosków co do ewentualnych żądań powodów dotyczących zapłaty za korzystanie z nieruchomości w okresie wcześniejszym, zaś Sąd Okręgowy przyjął, że od dnia 15 lipca 2010 r. pozwani byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze.

W konsekwencji powyższych wywodów stwierdzić trzeba, że powołanie art. 7 k.c. w odniesieniu do posiadania przez pozwanych nieruchomości od chwili zawarcia umowy przedwstępnej było zbędne, gdyż ustalone fakty dostatecznie uzasadniały przyjęcie dobrej wiary pozwanych i nie było potrzeby uciekania się do ustanowionego przez ten przepis domniemania. Domniemanie to było natomiast istotne w odniesieniu do okresu posiadania nieruchomości przez pozwanych w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przedwstępnej. Z niekwestionowanych w apelacji ustaleń sądu I instancji wynika, że pozwani samodzielnie zamieszkiwali w spornym domu od lipca 2008 r. Apelacja nie zawiera jednak żadnych zarzutów odnoszących się do tego okresu, a koncentruje się wyłącznie na posiadaniu nieruchomości przez pozwanych na podstawie umowy przedwstępnej. Tymczasem obalenie domniemania ustanowionego przez prawo jest kwestią ustaleń faktycznych i musi się wiązać z wykazaniem stosownych faktów i ich oceną. Brak zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych, czy też ich zupełności, wyklucza ocenę tej kwestii przez sąd w postępowaniu apelacyjnym. Stąd Sąd Apelacyjny poprzestaje na odwołaniu się do wskazanego wyżej domniemania w tym zakresie. Bezzasadnym okazał się zatem także zarzut naruszenia art. 7 k.c.

Także zarzut dotyczący niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla sprawy dotyczący nieprzeprowadzenia przez sąd oględzin nieruchomości przy udziale biegłego sadowego oraz oddalenia wniosku dowodowego o sporządzenie opinii przez innego biegłego jest bezzasadny. Przede wszystkim wskazać trzeba, że wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego został oddalony postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 15 stycznia 2014 r. i nie zostało złożone do protokołu zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. Pozbawia to stronę prawa powoływania się w toku dalszego postępowania na fakt oddalenia tego wniosku, jako na uchybienie sądu. Już tylko z tej przyczyny zarzut dotyczący tego postanowienia dowodowego jest bezskuteczny, jak też za bezzasadny uznać należy złożony w apelacji wniosek o przeprowadzenie takiego dowodu w postępowaniu apelacyjnym.

Niezależnie od powyższego argumentu sąd II instancji stwierdza jednak, że dokonana przez sąd I instancji ocena dowodu z opinii biegłego M. S. (2) jako rzetelnej, fachowej, precyzyjnej, wyczerpującej spójnej i logicznej jest poprawna, a oparcie na tej opinii ustaleń faktycznych odnośnie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości trafne. Powodowie zarzucają, że sąd bezpodstawnie pominął oględziny, których przeprowadzenia przez sąd z udziałem biegłego domagali się. Uzasadniając ten zarzut apelujący w żaden sposób nie wykazują, że celowym było dokonanie oględzin budynku przez sąd, a dokonanie tych oględzin przez samego biegłego było niewystarczające. W sytuacji gdy chodzi o spostrzeżenia, których dokonanie i wysnucie z nich wniosków wymaga

zastosowania wiadomości specjalnych, z reguły zasadnym jest powierzenie dokonania takich oględzin biegłemu. Takie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego znajduje podstawę w przepisie art. 284 k.p.c. przewidującym zarządzenie przez sąd okazania biegłemu przedmiotu oględzin. Ustawodawca wyraźnie różnicuje przewidziane powołanym przepisem zapoznanie się przez biegłego poprzez oględziny z przedmiotem, którego dotyczy opinia oraz dokonanie oględzin przez sąd z udziałem biegłych, o czym mówi przepis art. 292 k.p.c. Dokonanie oględzin przez sąd w trybie art. 292 k.p.c. z reguły jest celowym wtedy, gdy spostrzeżenia mają dotyczyć takich cech przedmiotu, które mogą być przedmiotem spostrzeżeń osoby nie posiadającej wiadomości specjalnych, względnie gdy weryfikowanie wniosków z tych oględzin wysnutych na podstawie wiadomości specjalnych wymaga bezpośredniego zapoznania się przez sąd z tym przedmiotem. W pozostałych wypadkach, z uwagi na treść art. 278 § 1 k.p.c., zasadnym jest dokonywanie spostrzeżeń w wyniku oględzin przedmiotu przez biegłego, bez udziału sądu.

Z treści uzasadnienia zarzutu, jak też pism procesowych składanych przez powodów w toku postępowania przed sądem I instancji wynika, że potrzebę oględzin budynku przez sąd z udziałem biegłego wiąże on i przede wszystkim z konfliktem z pozwanymi i niedopuszczeniem ich do udziału w pierwszych oględzinach biegłego oraz ze zmianami w stanie budynku pomiędzy tą czynnością a innymi oględzinami, przeprowadzonymi już z ich udziałem. Zarzut o niedopuszczeniu powodów do udziału w pierwszych oględzinach nie znajduje podstaw w zebranym materiale. Biegły, ustosunkowując się do zarzutów powodów, jednoznacznie stwierdził, że powodowie o oględzinach zostali zawiadomieni oraz że sytuacja niedopuszczenia powodów przez pozwanych do udziału w oględzinach nie miała miejsca, a przynajmniej nie w jego obecności, natomiast powodowie świadomie nie wzięli udziału w oględzinach, tłumacząc to konfliktem z pozwanymi (k. 256, 281). Drugie oględziny, co znajduje potwierdzenie nawet w uzasadnieniu zarzutu apelacji, odbyły się już z udziałem powodów. Powodowie twierdzą, że stan domu podczas tych drugich oględzin znacznie odbiegał od tego, jaki miał miejsce podczas pierwszej czynności. Jeżeli tak istotnie było, to udział sądu w tych drugich oględzinach nic by nie zmienił, gdyż sąd mógłby stwierdzić jedynie stan wówczas istniejący, a nie stan istniejący podczas pierwszych oględzin. Kluczowe znaczenie dla oceny stanu domu, który powinien być podstawą oszacowania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niego, miał jego stan w dacie wydania go pozwanym. Apelacja nie zawiera żadnych zarzutów dotyczących ustaleń sądu w tym przedmiocie. Co więcej, sąd ustala, że pozwani poczynili istotne nakłady na dom, które niewątpliwie stan ten zmieniły na korzyść. Z tymi ustaleniami także skarżący nie podejmują polemiki. Stąd nie sposób obecnie zakwestionować przyjęcia przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości stanu domu jako średni.

Zarzuty do opinii biegłego, na które powołuje się apelacja, zostały przez biegłego w pełni wyjaśnione w jego opiniach uzupełniających. Jakkolwiek sąd I instancji wprost tych zarzutów i stwierdzeń biegłego zawartych w odpowiedzi na zarzuty nie zacytował, to jednak dzieląc stwierdzenia biegłego i przyjmując, że ten właściwie do wszystkich zarzutów się ustosunkował, do zarzutów tych się odniósł. Biegły jasno i w sposób przekonywający wyjaśnił, dlaczego przyjął stawki ostatecznie zaakceptowane przez sąd I instancji, jak też wskazał przyczyny dla których nie szacował odrębnie odszkodowania za korzystanie z gruntu, ale uwzględnił je przy ustalaniu wysokości stawki za użytkowanie domu. Twierdzenia o wysokości stawek za miejsca parkingowe i garaże w S. występujące oddzielnie w obrocie nie są, wbrew zarzutowi apelacji, faktem powszechnie znanym. Fakt powszechnie znany, o którym mowa w art. 228 § 1 k.p.c., to fakt, który powinien być znany każdemu rozsądnemu i mającemu życiowe doświadczenie mieszkańcowi danego obszaru. Okoliczność, że określone informacje są odstępne w Internecie, na co powołują się skarżący, nie nadaje im charakteru faktów powszechnie znanych. Fakt powszechnej dostępności wiedzy nie jest tożsamy z jej znajomością przez ogół lokalnej społeczności. Nadto okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Biegły w swej opinii wyraźnie i jednoznacznie wskazuje, że w sytuacji, gdy przedmiotem najmu jest budynek wraz z gruntem i garażem, strony umowy nie ustalają odrębnie czynszu za miejsca parkingowe na gruncie, czy też za garaż, ale obejmują dom wraz z całością nieruchomości jednym czynszem, zaś fakt, że na nieruchomości znajduje się miejsca parkingowe i garaż, ma wpływ na wysokość stawki wynajmu domu. Te okoliczności biegły w swej opinii uwzględnił. Wysokość czynszu najmu występujących w odrębnym obrocie garaży lub miejsc parkingowych miałyby znaczenie tylko wtedy, gdyby przedmiotem posiadania pozwanych był wyłącznie garaż lub miejsca parkingowe.

Powodowie zarzucają, że biegły przy wyliczeniu nieruchomości oparł się na inwentaryzacji sporządzonej na prywatne zlecenie pozwanych. To twierdzenie nie odpowiada prawdzie. Jak wynika z opinii uzupełniającej biegłego złożonej na rozprawie w swej pierwszej opinii przyjął on powierzchnię budynku z aktu notarialnego (k. 256), jednak uzupełniając tę opinię i wyliczając powierzchnię budynku na 232,34 m² oparł się na własnych pomiarach i wyliczeniach, weryfikując w ten sposób dane wynikające z inwentaryzacji przedłożonej przez pozwanych (k. 339).

W konsekwencji apelacja okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasadzając je w wysokości odpowiadającej wynagrodzeniu pełnomocnika pozwanych ustalonemu w wysokości wynikającej z przepisów § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Pomimo stosownego wniosku powodów sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c. przyjmując, że w sprawie nie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek. Sama trudna sytuacja materialna powodów nie daje podstaw do przyjęcia istnienia takiego wypadku w sytuacji, gdy powództwo swe oparli oni na twierdzeniu o istnieniu ich wierzytelności w absurdalnej wysokości. W szczególności powództwo zostało oparte na twierdzeniu powodów, że nie muszą oni zwracać pozwany zaliczki na poczet ceny kupne obejmującej niemal całą cenę (480.000 zł przy ustaleniu ceny na 500.000 zł), gdyż ich wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości przez okres 45 miesięcy przewyższa umówioną cenę. Biegły stwierdza, że byłaby to niespotykana na rynku inwestycja (k. 339), jednak ocena twierdzeń powodów jako zupełnie irracjonalnych nie wymaga wiadomości specjalnych, gdyż dla każdego dorosłego i w miarę rozsądnego człowieka oczywistym jest, że nie sposób uzyskać z najmu nieruchomości czynszu, który w niespełna cztery lata przewyższyłby jej wartość. Ta okoliczność wyklucza zastosowanie art. 102 k.p.c.