

Sygn. akt II C 476/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2017 roku

**Sąd Okręgowy w Gliwicach Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.**

w składzie:

**Przewodniczący:** SSO Elżbieta Gawlik

<b>Ławnicy:</b>	/
-----------------	---

**Protokolant:** Hanna Świątek

po rozpoznaniu w dniu 29 marca 2017 roku w Rybniku

**sprawy z powództwa** Skarbu Państwa - Starosty (...) reprezentowanego przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej

**przeciwko** (...)J. (...) Spółce jawnej z siedzibą w R.

o zobowiązanie złożenia oświadczenia woli

1) zobowiązuje pozwanego (...) J. (...) Spółkę jawną z siedzibą w R. do kupna od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) nieruchomości położonej w województwie (...), powiecie (...), gminie N. w miejscowości G. przy ulicy (...), obręb ewidencyjny G., stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze (...) o powierzchni 3,850 ha, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz zobowiązuje pozwanego do zapłacenia za tę nieruchomość ceny w wysokości 1.013.200,00 zł (jeden milion trzysta tysięcy dwieście złotych) na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...);

2) umarza postępowanie w zakresie żądania zapłaty przez pozwanego kwoty ponad 1.013.200,00 zł (jeden milion trzysta tysięcy dwieście złotych);

3) koszty zastępstw procesowych wzajemnie znosi pomiędzy stronami;

4) nakazuje pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 60.071,00 zł (sześćdziesiąt tysięcy siedemdziesiąt jeden złotych) tytułem części należnych kosztów sądowych, w tym kwota 9.471 zł (dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt jeden złotych) stanowi koszty opinii biegłych;

5) nie obciąża stron resztą należnych kosztów sądowych.

Sygn. II C 476/14

## UZASADNIENIE

**Powód** Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...) wniósł o zobowiązanie pozwanego (...)J. (...) Spółki jawnej z siedzibą w R. do złożenia oświadczenia woli o następującej treści: (...)J. (...) Spółka jawna kupuje od Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) nieruchomość położoną w województwie (...), powiecie (...), gminie N. w miejscowości G. przy ulicy (...), obręb ewidencyjny G., stanowiącą działkę ewidencyjną o numerze (...) o powierzchni

3,850 ha, dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz zobowiązuje pozwanego do zapłacenia za tę nieruchomość ceny w wysokości 1.917.000,00 zł na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...)” oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania powód podał, że jest właścicielem nieruchomości położonej i opisanej jak wyżej, która znajduje się we władaniu pozwanej spółki i jej poprzedników prawnych nieprzerwanie od 2.01.2004 r. W dniu 8.12.2003 r. pomiędzy Gminą N. a poprzednikami prawnymi pozwanej zawarta została umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości na okres 3 lat z zastrzeżeniem przedłużenia tego terminu na okres dalszych 3 lat, chyba że któraś ze stron nie wyrazi na to zgody. 2.01.2004 r. przedmiotowa nieruchomość została wydana dzierżawcy, co stwierdzono protokołem zdawczo-odbiorczym. W tej dacie nieruchomość była już zabudowana m. in. budynkiem socjalnym o pow. 152,3 m<sup>2</sup>, budynkiem smażalni o pow. 103 m<sup>2</sup>, budynkiem jadalni – kawiarni o pow. 601 m<sup>2</sup>, budynkiem recepcji o pow. 79,4 m<sup>2</sup>, magazynem przy szatniach o pow. 73,7 m<sup>2</sup>, pawilonem recepcyjnym o pow. 247,5 m<sup>2</sup>, szatnią – przebieralnią o pow. 153,1 m<sup>2</sup>, basenem kąpielowym z trampoliną, muszlą koncertową, domkami kempingowymi. Była uzbrojona w rozdzielczą sieć wodociągową, sieć kanalizacyjną oraz ogrodzona ogrodzeniem z siatki. Opis i stan techniczno-użytkowy budynków oraz urządzeń zlokalizowanych na nieruchomości zawarty został w sporządzonej przez specjalistę z zakresu budownictwa „Ocenie stanu technicznego i użytkowego zespołu obiektów (...) S. w N.”. Powyższe powód przedstawił jako okoliczności bezsporne. Umowa dzierżawy była następnie trzykrotnie anektowana, a ostatecznie w dniu 24.11.2010 r. Gmina N. jako wydzierżawiająca w piśmie adresowanym do pozwanej oświadczyła, że nie wyraża zgody na przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 8.12.2003 r. na dalszy okres a umowa wygasa z dniem 31.12.2010 r. 3.01.2012 r. Gmina N. utraciła tytuł prawny do przedmiotowej nieruchomości, nabył go Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę (...). Od 2.01.2004 r. do 2014 r. pozwana Spółka, a wcześniej jej poprzednicy prawni przeprowadziła gruntowny remont posadowionych na nieruchomości budynków, wzniosła szereg nowych urządzeń, a stan budynków skutkowało powstaniem całkowicie nowych konstrukcji, wręcz nowych budynków.

Wartość urządzeń i budowli wzniesionych przez pozwaną Spółkę na nieruchomości opiewa na kwotę 13.950,00 zł, a wartość nieruchomości gruntowej według stanu zagospodarowania na dzień objęcia jej w posiadanie przez pozwaną tj. na dzień 2.01.2004 r. opiewa na kwotę 1.917.000 zł (łącznie z nakładami poprzedników prawnych pozwanej). Wobec powyższego, zdaniem powoda, spełnione zostały przesłanki zawarte w art. 231 § 2 k.c. w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. , co skłoniło powoda do wystąpienia z niniejszym pozwem.

**W odpowiedzi na pozew** pozwana (...). J. (...) Spółka jawna uznała powództwo co do zasady oraz wszystkie okoliczności faktyczne przytoczone w uzasadnieniu pozwu. Zakwestionowała natomiast żądanie pozwu co do wysokości zapłaty za nieruchomość będącą przedmiotem sprawy -kwoty 1.917.000 zł albowiem według wyceny dokonanej na zlecenie pozwanej wartość rynkowa nieruchomości na dzień jej objęcia przez pozwanego wynosiła 372.000 zł.

**Ostatecznie** pismem z dnia 22.02.2017 r. **powódka** podtrzymując pozew co do zasady zażądała, by w zobowiązaniu pozwanego do złożenia oświadczenia woli zobowiązać go do zapłacenia za przedmiotową nieruchomość kwoty **1.013.200 zł** na rzecz Skarbu Państwa Starosty (...), a równocześnie cofnęła powództwo w tej części dalej idące tj. co do kwoty 903.800 zł ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie. Powyższe nastąpiło po otrzymaniu przez strony opinii biegłego sporządzonej na zlecenie Sądu w niniejszej sprawie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Bezspornym jest, że pozwana znajduje się w posiadaniu nieruchomości opisanej w pozwie, przy czym włada nią jako posiadacz w złej wierze. W tych okolicznościach zobowiązana została nieprawomocnym wyrokiem do zapłaty na rzecz powoda odszkodowania za bezpodstawne korzystanie z nieruchomości. W ocenie mgr inż. D. J. biegłej sądowej ds. szacowania nieruchomości i urządzeń trwale z nią związanych, wartość nieruchomości według stanu na 2.01.2004 r. wynosi 1.013.200,00 zł a wartość nakładów poniesionych przez pozwaną jako posiadacza od dnia 2.01.2004 r. do chwili obecnej wynosi 6.686.000,00 zł, zatem wartość nakładów ponad sześciokrotnie przewyższa wartość

nieruchomości. Powyższych wyliczeń i opinii biegłej nie zakwestionowała żadna ze stron, co powód zastępowany przez Prokuratorię Generalną Rzeczypospolitej Polskiej potwierdził pismem z dnia 22.11.2016 r. , oświadczając że nie kwestionuje opinii biegłej sądowej. Skutkiem powyższego, pismem z dnia 22.02.2017 r. Prokuratoria Generalna ograniczyła żądanie pozwu w zakresie wysokości zapłaty za sprzedawaną nieruchomość do wysokości nieruchomości wyliczonej przez biegłą sądową.

W tej sytuacji stanowiska stron co do meritum stały się zbieżne.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powód jako podstawę prawną swojego roszczenia przywołał art. 231 § 2 k. c., zgodnie z którym właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki może żądać, aby ten kto wznosił budynek lub inne urządzenie nabył od niego wartość działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Hipoteza przywołanego przepisu obejmuje przesłankę wzniesienia na nieruchomości właściciela przez niewłaściciela budynku lub innego urządzenia o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki. Dyspozycja tego przepisu wiąże się z hipotezą roszczenia właściciela do tego, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, aby nabył on od właściciela własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Z dyspozycji przepisu jak wyżej wynika, że ten kto dokonał zabudowy cudzego gruntu w warunkach jak wyżej nie staje się przez to właścicielem ani budynku, ani innego urządzenia, ani też zajętego pod budowę gruntu. Nabywa on jedynie roszczenie, które wymaga realizacji. Konsekwencją tego jest, że zgodnie z zasadą superficies solo cedit wzniesiony budynek jako obiekt trwale związany z gruntem stanowi część składową nieruchomości. Jakkolwiek pozwany jest samoistnym posiadaczem gruntu w złej wierze, to kwestia dobrej lub złej wiary nie ma żadnego znaczenia dla zastosowania § 2 art. 231 k. c. Przepis ten przyznaje bowiem każdemu właścicielowi roszczenie przeciwko temu, kto wznosił budynek lub inne urządzenie o nabycie od właściciela działki za odpowiednim wynagrodzeniem bez względu na dobrą lub złą wiarę.

Realizacja roszczenia z art. 231 k.c. wymaga dowodu w postaci wyrysu mapy ewidencyjnej wykazującej usytuowanie budynków na gruncie, danych z ewidencji gruntów i budynków (inventaryzacja), co zostało przedłożone w niniejszej sprawie i stanowiło podstawę wydania opinii przez biegłą. Żadna ze stron nie sprzeciwiła się opinii biegłej, a powód ostatecznie wręcz dostosował do niej żądanie pozwu. W powyższych okolicznościach sprawy Sąd orzekł jak w wyroku.

Art. 231 k.c. stanowi, że wynagrodzenie za przeniesienie własności zajętej pod budowę działki ma być „odpowiednie”, co oznacza, że powinno stanowić ekwiwalent wartości działki. Orzecznictwo sądowe przyjęło, że regułą są ceny występujące w wolnym obrocie nieruchomościami, przy czym należy mieć na uwadze, że ustalenie odpowiedniego wynagrodzenia następuje według cen obowiązujących w czasie orzekania. Sąd za biegłą przyjął zatem do oceny wartości nieruchomości jej stan z daty objęcia w posiadanie przez poprzednika prawnego pozwanej ale według wartości rynkowej nieruchomości na dzień orzekania w sprawie.

Na podstawie art.203 § 1,2,4 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie, w jakim powód cofnął pozew ze skutkiem zrzeczenia się roszczenia na podstawie.

O kosztach sądowych Sąd orzekł po myśli art. 98 k.p.c.

Koszty zastępstwa procesowego Sąd wzajemnie zniósł pomiędzy stronami po myśli art. 100 k.p.c.

Sąd nie znalazł uzasadnienia dla żądania pozwanego zasądzenia od powoda kosztów zastępstwa procesowego na jego rzecz albowiem wieloletnie już posiadanie przez pozwanego przedmiotowych nieruchomości , czynienie na nią znacznych nakładów winno było zdeterminować pozwanego do skutecznego załatwienia sprawy władania przez niego nieruchomościami Skarbu Państwa bez przerzucania ciężaru aktywności w tym zakresie właścicielowi nieruchomości. Miał Sąd przy tym na uwadze, że żądanie powoda co do wysokości zapłaty za nieruchomość miało swe uzasadnienie w opinii rzeczoznawcy sporządzonej na jego zlecenie, nie mogło być zatem z góry uznane za nadto wygórowane.