

Sygn. akt II C 221/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017r.

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

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Protokolant: Bogumiła Brzezinka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 maja 2017r. w R.

sprawy z powództwa Skarbu Państwa - Starosty (...)

przeciwko (...) Spółdzielni (...) w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości

1. zobowiązuje pozwaną (...) Spółdzielnię (...) w W. do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...) prawa własności nieruchomości położonej w W. przy ul (...), dz nr (...) o powierzchni 0.02.64 ha, opisanej księdze wieczystej KW NR (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim za wynagrodzeniem 21.500 zł (dwadzieścia jeden tysięcy pięćset złotych) ;
2. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka (...) w R. kwotę 3.916,95 zł ( trzy tysiące dziewięćset szesnaście złotych 95/100) tytułem należnych kosztów sądowych;
3. zasądza od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej kwotę 4.800 zł (cztery tysiące osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Sygn akt II C 221/16

## UZASADNIENIE

Powód **Skarb Państwa – reprezentowany przez Starostę (...) zastępowanego przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa** wniósł o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda prawa własności nieruchomości położonej na terenie miasta W. Sl przy ul (...) dz nr (...) o pow 0.02.64 ha opisanej w KW NR (...) za kwotę 147.000 zł . Powód wniósł o zasądzenie zwrotu kosztów procesu W uzasadnieniu podniósł że Skarb Państwa nabył własność tej nieruchomości 2 kwietnia 2001 r na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 18 09 2006 r sygn akt III Ca 748/06. Parcela (...) o pow 0.02.64 ha powstała w wyniku podziału geodezyjnego większej działki nr (...). Powód wystąpił z pozwem celem uregulowania stanu prawnego nieruchomości bowiem na gruncie będącym własnością Skarbu Państwa wzniesiono budynek będący własnością pozwanej o wartości przekraczającej znacznie własność gruntu. Wartość składnika budowlanego wynosi 305.000 zł a wartość gruntu 147.000 zł.

Pozwana **(...) Spółdzielnia (...) w W. Sl** uznała powództwo co do zasady . Zakwestionowała wartość gruntu wskazaną przez powoda w pozwie wnosząc o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w celu wyszacowania wartości gruntu

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

Nieruchomość dz nr (...) o pow 0.02.64 ha stanowi własność Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę (...). Nieruchomość położona jest w W. Sl przy ul (...).

Dowód : odpis KW NR (...) Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Sl .

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem jednokondygnacyjnym , niepodpiwniczonym pełniącym funkcję zaplecza socjalnego oraz magazynu . Stanowi własność pozwanej (...) Spółdzielni (...) w W. Sl . Powierzchnia zabudowy wynosi 134,89 m2 . Wartość składnika budowlanego wynosi 305.000 zł .

Okoliczność bezsporna.

Wartość gruntu dz nr (...) o pow 0.02.64 ha wynosi 21.500 zł

Dowód : opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania wartości nieruchomości T. K. .

### **Sąd zważył :**

W myśl art. 231 § 2 k.c. właściciel gruntu , na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki , może żądać aby ten kto wznosił budynek lub inne urządzenie , nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie co do zasady zostało uznane przez pozwanego na rozprawie i w odpowiedzi na pozew. Fakt , że powód jest właścicielem nieruchomości gruntowej potwierdza wypis z księgi wieczystej. Okoliczność, że pozwany wybudował na przedmiotowej działce budynek mieszkalny była bezsporna . Bezsporna była również wartość budynku mieszkalnego . Spornym była wartość gruntu którą powód wycenił na 147.000 i żądał ustalenia wynagrodzenia w tej wysokości . Pozwany wartość gruntu wskazaną przez powoda zakwestionował.

Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości na okoliczność wyliczenia wartości gruntu dz nr (...) o pow 0.02.64 ha. Biegła sądowa T. K. wyszacowała wartość gruntu początkowo na 15.000 zł a po zarzutach zgłoszonych przez powoda w opinii uzupełniającej wskazała ostatecznie jej wartość na 21.500 zł. W opinii uzupełniającej biegła odniosła się do zarzutów powoda wyjaśniając przyczyny znacznych rozbieżności opinii przedstawionej przez powoda oraz opinii zleconej w niniejszej sprawie. Do opinii uzupełniającej strony zarzutów nie złożyły. W tej sytuacji należało przyjąć że wartość budynku znacznie przekracza wartość zajętej pod budowę działki gruntu.

Powództwo jako zasadne podlegało więc uwzględnieniu.

Powód sprecyzował w pozwie żądanie domagając się zobowiązania pozwanej od złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda własności nieruchomości . W uchwale składu 7 sędziów SN z 7 stycznia 1967 r., III CZP 32/66, Lex Polonica nr 299052 (OSNCP 1968, nr 12, poz. 199) Sąd Najwyższy stwierdził, że roszczenie z art. 231 k.c. może przysługiwać zarówno posiadaczowi, który domaga się przeniesienia przez właściciela własności działki na siebie za wynagrodzeniem, jak i właścicielowi, który może domagać się nabycia działki za wynagrodzeniem przez posiadacza. W obu wypadkach roszczenie jest skierowane na uzyskanie od pozwanego złożenia odpowiedniego oświadczenia woli co do przeniesienia lub nabycia własności działki gruntu. Jednakże zakres prawa, który będzie przedmiotem przeniesienia, jest ściśle oznaczony. Tak więc sąd nie może uwzględnić powództwa w zakresie innym, niż żądał powód . Powód nie żądał zobowiązania pozwanej do zawarcia umowy następującej treści : „ Pozwany oświadcza, że nabywa od powoda własność nieruchomości [...] a powód oświadcza, że wyraża na to zgodę [...]”. Gdyby powód tak sformułował żądanie to wyrok obejmowałby umowę która zostałaby zawarta i przeniosłaby własność nieruchomości na pozwaną z datą uprawomocnienia się tego wyroku.

Uwzględniając żądanie pozwu sąd w pkt 1 wyroku ograniczył się do stwierdzenia w orzeczeniu obowiązku pozwanego do złożenia oświadczenia woli o nabyciu od powoda oznaczonej nieruchomości za wynagrodzeniem , a umowa o

przeniesienie własności działki dojdzie do skutku dopiero z chwilą złożenia odpowiedniego oświadczenia woli przez powoda z zachowaniem przepisanej formy. Wynagrodzenie ustalono na kwotę 21.500 zł zgodnie z wyliczeniem biegłej której opinię w całości Sąd podziela.

W pkt 2 wyroku Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 3.916 zł tytułem należnych kosztów sądowych na którą składają się opłata sądowa 1.075 zł ( 21.500 zł x 5% ) , koszty opinii biegłej 2.841,95 zł.

W pkt 3 wyroku zasądzono na podstawie art. 98 kpc od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów zastępstwa prawnego w wysokości 4.800 zł.

SSO Marta Kucharczyk – Gemza

## ZARZĄDZENIE

1 odnotować zwrot akt z uzasadnieniem

2 odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć

Pełnomocnikowi pozwanej

Prokuratorii generalnej SP