

Sygnatura akt I C 1868/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 13-11-2015 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Daniel Adamczyk

Protokolant: st.sekr.sąd. Aneta Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 06-11-2015 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1), A. P., D. K.

przeciwko G. K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. zobowiązuje pozwaną G. K. do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „Ja G. K. przenoszę własność zabudowanej działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o pow. (...) ha, położonej w obrębie W., jednostka ewidencyjna Miasto K., w kształcie określonym w opinii biegłego sądowego L. N. z dnia 30.04.2015 r. (k. 631-636 akt tut. Sądu o sygnaturze I C 1868/12), wydzielonej z działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą numer (...), na współwłasność A. K. (1) w udziale 4/6, A. P. w udziale 1/6 oraz D. K. w udziale 1/6, za zapłatą wynagrodzenia w kwocie 6 371 zł (sześć tysięcy trzysta siedemdziesiąt jeden złotych), z czego kwota 4 247,34 zł (cztery tysiące dwieście czterdzieści siedem złotych trzydzieści cztery grosze) przypada do zapłaty przez A. K. (1), kwota 1 061,83 zł (tysiąc sześćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt trzy grosze) przypada do zapłaty przez A. P. oraz kwota 1 061,83 zł (tysiąc sześćdziesiąt jeden złotych osiemdziesiąt trzy grosze) przypada do zapłaty przez D. K.”.
2. oddala powództwo w zakresie przekraczającym powierzchnię opisaną w punkcie 1 działki;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powódki A. K. (1) kwotę 3 008,50 zł (trzy tysiące osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. odstępuje od obciążenia stron nieuiszczonymi kosztami sądowymi, obciążając nimi Skarb Państwa.

SSR Daniel Adamczyk

Sygn. akt I C 1868/12

## UZASADNIENIE

Powódka A. K. (1) wniosła o zobowiązanie pozwanej G. K. do przeniesienia własności działki o pow. (...) ary, położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K. na powódkę, a także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż pozwana jest właścicielką działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w K., objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w K.. Dalej powódka

wywodziła, iż wraz ze zmarłym mężem (synem pozwanej) - otrzymała w drodze nieformalnej umowy darowizny w 1991 r. część działki o pow. ok. (...)ary na postawienie domu. Powódka wraz z mężem, będąc w dobrej wierze, wybudowali dom mieszkalny, składający się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki o pow. ok. 50 m<sup>((2))</sup>. Zdaniem powódki wzniesione zabudowanie znacznie przekracza wartość działki, albowiem wartość wzniesionego domu wynosi około 30 000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana G. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła, aby powódka była samoistnym posiadaczem w dobrej wierze działki gruntu o pow. (...) ary, położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Wskazała, że nigdy nie darowała powódce części działki. Zaprzeczyła również, aby powódka wraz z mężem wybudowała na wskazanej działce dom mieszkalny. Budynek, w którym powódka aktualnie przebywa wraz z rodziną, został wzniesiony przez męża pozwanej z przeznaczeniem na kuchnię letnią i garaż. Powódka przeprowadziła się wraz z mężem do niego na skutek nieporozumień z pozwaną i zaadaptowała te pomieszczenia na cele mieszkalne, nie uzyskawszy na to odpowiednich pozwoleń właściwego organu nadzoru budowlanego.

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2009 r. Sąd na podstawie art. 195 § 2 k.p.c. zawiadomił o toczącym się procesie D. K. i A. K. (3). Pismami z dnia 20 lipca 2009 r. A. P. zd. K. oraz D. K. działający początkowo przez przedstawiciela ustawowego - A. K. (1) - wstąpili do sprawy w charakterze powodów. W pismach, które wpłynęły do Sądu w dniach 12 października 2009 r. oraz 28 października 2009 r. każdy z powodów określił udział w jakim ma nastąpić na jego rzecz przeniesienie prawa własności w nieruchomości objętej sporem.

W toku procesu poznana G. K. zbyła prawo własności nieruchomości objętej pozewem na rzecz syna A. K. (2). Powodowie nie wyrazili zgody na jego wstąpienie w miejsce dotychczasowej pozwanej. Ostatecznie uczestniczył on w procesie jako drugi pełnomocnik pozwanej.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powódka A. K. (1) wraz z mężem M. K. (1) i córką do 1990 r. mieszkała u swojej matki w Z.. Z uwagi na konflikt męża z jej matką postanowiła przeprowadzić się do swoich teściów - pozwanej i jej męża - do K.. Teściowie posiadali dom wybudowany na działce o powierzchni (...) ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w K.-W.. W domu tym, mieszczącym się przy ulicy (...) zamieszkały wówczas trzy rodziny: pozwana z mężem i synem T., powódka A. K. (1) z mężem i córką, syn pozwanej A. z żoną i dzieckiem. Dom teściów powódki nie był duży, składał się z trzech pokoi, kuchni i łazienki. Z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe powódka wspólnie z mężem i teściami podjęli decyzję o budowie budynku mieszkalnego, w którym zamieszkaliby powódka i jej rodzina.

Dowód: zeznania powódki A. K. (1) k. 58v-60, zeznania powódki A. P. k. 118-119, zeznania powoda D. K. k. 200-201, zeznania świadka A. O. k. 44-45, zeznania świadka J. K. k. 131-132, zeznania świadka M. K. (2) k. 133, dokumenty w aktach księgi wieczystej KW nr (...) (po migracji (...)).

Przed rozpoczęciem budowy rodzice powódki A. K. (1) zaproponowali, aby powódka przeprowadziła się do domu po swojej babci w S. i zaczęła tam z mężem prowadzić gospodarstwo rolne. Gospodarstwo to o pow. (...) ha rodzice powódki chcieli darować na własność jej j jej mężowi. M. K. (1) nie chciał zamieszkać na wsi i twierdził, że lepiej będzie jak pobydować się na nieruchomości należącej do jego rodziców. Wolał bowiem mieszkać i pracować w mieście.

Dowód: zeznania powódki A. P. k. 118-119, zeznania świadka J. K. k. 131 - 132, zeznania świadka M. K. (2) k. 133

Na początku lat 90-tych A. K. (1) i M. K. (1) rozpoczęli budowę domu. Budowa zaczęła powstawać bez żadnych pozwoleń budowlanych, przy czym znany był im fakt, iż na tej nieruchomości nie można się budować. Budynek stawiany przez powódkę i jej męża powstawał systemem gospodarczym. Na budowie pracował teść powódki, który nie był murarzem, ale potrafił wykonywać tego typu prace, a także mąż powódki ze swoim bratem oraz kolegą A. O.. Materiały na budowę kupowane były głównie przez męża powódki. Pieniądze na ten cel przeznaczone były z wypłaty,

jaką M. K. (1) dostawał w (...), gdzie pracował. Budowa była możliwa dzięki pomocy teściów, którzy żywili powódkę i jej rodzinę, a także kupowali część materiałów na budowę. Budowa trwała około 1,5 roku do 2 lat. W 1992 roku powódka wraz z mężem, córką i synem wprowadziła się do nowo pobudowanego domu. Budynek ten stanął obok garażu i letniej kuchni znajdującej się również, oprócz domu teściów, na przedmiotowej nieruchomości. Budynek składał się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki i miał około 50 m<sup>((2))</sup> powierzchni.

Dowód: zeznania powódki A. K. (1) k. 58v - 60, faktury k. 3, 7, rachunki k. 4, 5, 6, 9, zaświadczenie z dn. 27 listopada 2007 r. k. 8, 10, zeznania świadka A. O. k. 44-45, zeznania świadka L. S. (1) k. 56, zeznania świadka J. K. k. 131-132, zeznania świadka M. K. (2) k. 133, dokumenty w aktach Urzędu Miejskiego w K. o sygn. S O.(...) i SO.(...), oględziny – k. 465-466, dokumentacja fotograficzna – k. 453-457

W 1993 r. zmarł mąż powódki. Podczas stypy teść powódki w obecności całej rodziny zapewniał powódkę, że dom który zajmuje to jest dom jej i jej dzieci, i że będzie nadal w nim mieszkać. Spadek po M. K. (1) nabyła powódka A. K. (1) oraz dzieci - powodowie: D. K. i A. P., w 1/3 części każdy z nich.

Dowód: zeznania świadka J. K. k. 131-132, dokumenty w aktach Sądu Rejonowego w K.o sygn. akt I Ns 1015/09, w szczególności k. 14

W 2005 r. kiedy zmarł teść powódki - H. K., pomiędzy stronami zaczęły narastać konflikty. Pozwana wraz z synem A. K. (2) podjęła kroki zmierzające do usunięcia powódki i jej rodziny z domu, który do tej pory zamieszkiwali. Najpierw A. K. (2) w czerwcu 2008 r. zwrócił się do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta K. o sprawdzenie legalności budynku przy ul. (...). Następnie pozwana we wrześniu 2008 r. zawiadomiła Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla miasta K. o samowoli budowlanej na działce numer (...) położonej w K.. Podatki od nieruchomości płacone były przez pozwaną. Spadek po teściu powódki - H. K. w całości nabyła jego żona - pozwana G. K..

Dowód: zeznania powódki A. K. (1) k. 58v-60, zeznania powódki A. P. k. 119-120, zeznania powoda D. K. k. 200-201, zeznania świadka A. O. k. 44-45, decyzja z dnia 15 października 2008 r. nr (...).(…) k. 24, dokumenty w aktach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o sygn. PINB (...) dokumenty w aktach administracyjnych Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego o sygn. WOA- (...), decyzja z dnia 26 maja 2006 r. w sprawie łącznego zobowiązania pieniężnego na rok 2008 r. k. 40, postanowienie Sądu Rejonowego w K.z dn. 21 listopada 2007 r. sygn. akt I Ns 1233/07 k. 26, dokumenty w aktach Sądu Rejonowego w K.o sygn. akt I Ns 1233/07, w szczególności k. 20

Decyzją z dnia 15 października 2008 r. sygn. akt PINB.(...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. nakazał pozwanej G. K. rozbiorę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w K. przy ul. (...) na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...). Od decyzji tej wniosła odwołanie do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego powódka A. K. (1). Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2008 r. sygn. akt (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego zawiesił postępowanie odwoławcze do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez Sąd Rejonowy w K.- w niniejszym postępowaniu - dotyczącego przeniesienia własności działki o numerze ewidencyjnym (...) w K. (KW nr (...)). Rozstrzygnięcie Sądu będzie miało bowiem wpływ na prawidłowe oznaczenie adresata wyżej wymienionej decyzji. Adresatem tej decyzji w pierwszej kolejności powinien być bowiem inwestor (którym tutaj jest powódka), ale posiadający tytuł prawny do nieruchomości, którą to kwestię rozstrzyga w niniejszym postępowaniu sąd powszechny

Dowód: decyzja z dnia 15 października 2008 r. nr (...).(…)k. 24, dokumenty w aktach administracyjnych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o sygn. PINB (...), dokumenty w aktach administracyjnych Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o sygn. (...)

Obecnie właścicielem działki, na której znajduje się m.in. dom zajmowany przez powodów stał się syn pozwanej - A. K. (2), któremu pozwana w toku niniejszego procesu, w dniu 16 listopada 2009 r. darowała nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...), położoną w K..

D owód: dokumenty w aktach księgi wieczystej KW (...) (po migracji (...)), akt notarialny z dn. 16 listopada 2009 r. Rep. A nr (...) k. 93-95

Możliwy jest podział nieruchomości objętej pozwem oznaczonej numerem geodezyjnym (...) poprzez wydzielenie z niej odrębnej działki z posadowionym na nieruchomości budynkiem mieszkalnym, jednakże z warunkiem ustanowienia dla niej służebności przejazdu i przechodu przez część działki pozostającej przy dotychczasowym właścicielu ( ze względu na cechy geometryczne nieruchomości i ukształtowanie terenu). Przy wydzieleniu działki pod budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez powodów wraz z kotłownią przy przyjęciu, że świerki znajdujące się przed wejściem do budynku nie będą przynależne do wydzielonej działki, nowo wydzielona działka (...) będzie miała powierzchnię 114 m<sup>2</sup> i kształt określony w opinii biegłego L. N. w opinii uzupełniającej z dnia 30.04.2015r.

Dowód d: opinia biegłego L. N. k. 429-438, 458, 481-484, 499, 559, 519-528, 631-636 , 657

Przy przyjęciu braku legalizacji budynku mieszkalnego zajmowanego przez powodów wartość tego budynku jest zerowa, a wartość nowo wydzielonej działki o nr ewid. (...) o powierzchni (...)m<sup>( 2)</sup> wynosi 6371 zł. Natomiast przy przyjęciu, że możliwa jest legalizacja budynku jego wartość wynosi wg aktualnego stanu 56 000 zł, a wg stanu sprzed zdjęcia dachu i uszkodzenia pustaków wynosi 66 000 zł. Wartość działki (...) nadal pozostaje 6371 zł.

D owód: opinia biegłej J. L. (2)(...)k. 663-684

Wartość dowodowa zgromadzonych w sprawie dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron, a i Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powodów co do okoliczności budowy budynku mieszkalnego, a zwłaszcza co do tego, że został on pobudowany przez powódkę A. K. (1) i jej męża M. K. (1) oraz że nastąpiło to za zgodą pozwanej i jej męża. Zeznania te znajdują potwierdzenie w zeznaniach niezaangażowanych w spór świadków tj. A. O., który pracował przy budowie tego domu oraz L. S. (1), który będąc sąsiadem stron zeznał, że dom budowali „młodzi” i „państwo K.”.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadków A. O., L. S. (2) i J. K., gdyż były one spójne i logiczne, a także pokrywały się z wiarygodnymi zeznaniami powodów.

Sąd uznał za niewiarygodne zeznania pozwanej, iż budynek budowany był jako letnia kuchnia i został wzniesiony jedynie przez jej męża, albowiem przeczą temu ocenione jako wiarygodne zeznania powodów oraz wskazanych powyżej świadków. Nadto za niewiarygodne Sąd uznał twierdzenia pozwanej, iż jej syn M. jedynie prowadził rozbudowę istniejącego już budynku albowiem z zeznań A. O. i L. S. (2), a także J. K. i M. K. (2) wynika, że dom stawiany był od podstaw oraz że stanął obok letniej kuchni i garażu. Okoliczność ta potwierdzona została także podczas wizji na nieruchomości. Nadto zeznania pozwanej należało uznać za niewiarygodne również z tego względu, iż w toku postępowania administracyjnego podczas kontroli obiektu budowlanego dokonanej przez pracowników Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego dla miasta K. w dniu 31 lipca 2008 r. pozwana do protokołu oświadczyła, iż budynek mieszkalny został dobudowany do budynku gospodarczego przez jej syna M. K. (1) (akta PINB (...)).

Nie zasługują również na przymiot wiarygodności zeznania świadka A. K. (2), zwłaszcza w części, w której twierdził on, iż pozwana oraz jej mąż sprzeciwiali się budowie i zamieszkaniu w przedmiotowym budynku przez powódkę i jej rodzinę albowiem zebrany materiał potwierdził, iż teściowie powódki nie tylko nie sprzeciwiali się tej budowie, ale i pomagali fizycznie i finansowo w jej prowadzeniu a nadto pozwolili na zamontowanie w swoim domu podlicznika na prąd rozliczającego zużycie energii w budynku mieszkalnym zajmowanym przez powodów. Nie bez znaczenia dla oceny wiarygodności zeznań złożonych przez A. K. (2) jest jego zaangażowanie w sprawie działań zmierzających do rozbioru tego budynku jako samowoli budowlanej, a w konsekwencji zmierzających do opuszczenia nieruchomości przez powodów, a także fakt, iż w toku procesu to on stał się właścicielem nieruchomości, której dotyczy spór.

Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania świadka M. K. (2) w części, w której twierdził on, iż teściowie powódki A. K. (1) darowali powódce i jej mężowi działkę, albowiem okoliczność darowizny nie została potwierdzona przez żadnego ze

świadków, a nadto nawet matka powódki i świadka zeznała, że córka z zięciem pobudowała się na działce stanowiącej własność jej teściów oraz że nie słyszała nic o tym by miało nastąpić wydzielenie tej działki i darowizna na rzecz córki i zięcia.

Zeznania świadka J. B. nie wniosły nic do sprawy, albowiem nie miała ona wiedzy co do istotnych okoliczności dotyczących nieruchomości. Również nieprzydatne okazały się zeznania świadka S. M., która będąc członkiem rodziny i nie chcąc w ocenie Sądu zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron zasłaniała się brakiem wiedzy co do okoliczności związanych ze sprawą.

Za wiarygodne Sąd uznał opinie biegłego geodety L. N., przy czym ostatecznie przydatna okazała się ostateczna opinia z 30.04.2015r. (k. 631-636), albowiem zawierała ona zakres posiadania gruntu przez powodów, a w szczególności uwzględniała granice posiada gruntu przed spornym budynkiem (do świerków) oraz kotłownię konieczną do ogrzewania budynku mieszkalnego. Opinie te zostały sporządzone w sposób rzetelny i fachowy, a nadto nie zawierały błędów logicznych. Opinia ostateczna nie była sporna. Podkreślenia wymaga, że biegły sporządził ostateczną opinię po kilkukrotnych oględzinach nieruchomości i szczegółowych zaleceniach sądu, uwzględniając także ostateczny niesporny zakres posiadania. Ostatnia opinia uwzględniała także uprzednie zastrzeżenia stron. Opinie w zakresie przebiegu służebności oraz dotyczące wydzielenia działek w inny sposób aniżeli ostateczna opinia z 30.04.2015r. aczkolwiek rzetelne, nie były podstawą ustalenia stanu faktycznego, gdyż kwestie służebności przekraczały kognicję sądu w przedmiotowej sprawie, a wcześniejsze opinie określały granice działki (...) w odmienny sposób odbiegający w szczególności od zakresu posiadania.

Za w pełni wiarygodną i przydatną Sąd uznał ostateczną opinię biegłej J. L. (2) z dnia 12.08.2015r. (k. 663-684). Biegła za pomocą zrozumiałych i czytelnych sposobów dokonała ustalenia wartości budynku zajmowanego przez powódkę oraz wartości zajętej na ten cel działki uprzednio wydzielonej przez biegłego geodetę (nr (...)) z podziałem na wartości przy założeniu, że budynek zostanie zalegalizowany, jak i w przypadku braku legalizacji budowy. Opinia ta została sporządzona w sposób rzetelny i fachowy, a nadto nie zawiera ona błędów logicznych. Opinia ta ostatecznie nie była sporna. Sąd nakazał biegłej sporządzenie opinii bez uwzględnienia ewentualnych służebności, albowiem uwzględnienie tej wartości nie przewiduje art. 231 § 1 k.c., który wskazuje jedynie na porównanie wartości budynku i wartości zajętego gruntu, a ustanowienie służebności i ewentualne wynagrodzenie z tego tytułu przekracza zakres kognicji sądu w przedmiotowym postępowaniu, choć nie jest wykluczone w przyszłości. Poprzednie opinie biegłej jako nieaktualne oraz dotyczące innego zakresu posiadania okazały się nieprzydatne.

Dowód z oględzin nieruchomości objętej pozwem okazał się przydatny, gdyż pozwolił sądowni na lepsze zorientowanie się w szczególnej topografii terenu, a następnie wykorzystanie tego przy określeniu zakresu gruntu niezbędnego do racjonalnego wykorzystania.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w znacznej części.

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

Jak wynika z powyższego przepisu, roszczenie o przeniesienie własności zajętego przez wzniesiony budynek gruntu uzależnione jest od kumulatywnego spełnienia kilku przesłanek. Osoba, która wzniosła budynek na cudzym gruncie musi legitymować się samoistnym posiadaniem tego gruntu w dobrej wierze oraz musi wnieść budynek o wartości znacznie przekraczającej wartość zajętego na ten cel gruntu.

W przedmiotowej sprawie, jak wykazało postępowanie dowodowe, powodowie **byli samoistnymi posiadaczami gruntu zajętego pod budowę budynku mieszkalnego**. Jak stanowi bowiem art. 336 k.c. posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto faktycznie nią włada jak właściciel. Samoistne posiadanie charakteryzuje się tym,

że posiadacz włada rzeczą w takim zakresie jak to czyni właściciel wykorzystując taką faktyczną możliwość władania rzeczą, do jakiej właściciel jest uprawniony. Posiadacz jest posiadaczem samoistnym nawet jeśli wie, że nie jest właścicielem, jeżeli włada rzeczą jak właściciel. Wola władania jak właściciel musi być przez posiadacza samoistnego uzewnętrzniona. Z zachowania powódki A. K. (1) oraz jej męża poprzedzającego rozpoczęcie budowy, a także w trakcie trwania budowy oraz w czasie użytkowania przedmiotowego budynku wynika, że faktycznie władali oni zajęтым gruntem jako właściciele mimo, iż formalnie prawo własności im nie przysługiwało. Mimo braku formalnego przeniesienia własności ówcześni właściciele nieruchomości faktycznie przekazali A. K. (1) i jej mężowi konieczną dla wzniesienia budynku mieszkalnego działkę. Wynika to wyraźnie z wykonanych przez nich szeregu czynności faktycznych (nieprzeszkadzanie w budowie, lecz pomaganie powodom w zakresie prac budowlanych jak i finansowo), ale również z jednoznacznego oświadczenia teścia powódki złożonego w obecności swojej żony w 1993 r. na stypie po zmarłym M. K. (1). Z powyższego wynika, że powódka i jej mąż byli samoistnymi posiadaczami przedmiotowego gruntu. Stali się nimi prawdopodobnie z inicjatywy, a na pewno za pełną akceptacją ówczesnych właścicieli nieruchomości - pozwanej i jej męża. Zmiana w traktowaniu powodów jaka nastąpiła po śmierci teścia powódki - H. K. nie miała wpływu na ocenę charakteru posiadania, gdyż była spowodowana konfliktem rodzinnym, a nie refleksjami o charakterze prawno-budowlanym. Posiadanie M. K. (1) na skutek dziedziczenia przeszło na powodów - A. K. (1), A. P. i D. K..

Mimo, iż A. K. (1) i jej mąż M. nabyli posiadanie samoistne działając w złej wierze to w niniejszej sprawie za traktowaniem ich na równi z posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze przemawiają ze względu na szczególne okoliczności sprawy zasady współżycia społecznego (por. uzasadnienie wyroku SN z dn. 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97 OSNC 1998/10/161). Takie traktowanie uzasadnione jest też wyjątkowo w sytuacji roszczenia z art. 231 § 1 k.c., gdzie dopuszczalne jest odstępstwo od tradycyjnego, rygorystycznego rozumienia dobrej wiary. A. K. (1) i jej mąż M. za pełną zgodą i przy wydatnej pomocy właścicieli nieruchomości wybudowali bowiem budynek mieszkalny, który stanowi miejsce zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ich i założonej przez nich rodziny. Tym samym działali w subiektywnym uzasadnionym okolicznościami przekonaniu, że zajmowany grunt jest im należny za zgodą jego właścicieli.

W przedmiotowej sprawie zostały także spełnione przesłanki wzniesienia budynku oraz wartości budynku przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki co skutkowało uwzględnieniem powództwa co do zasady.

Co prawda decyzją z dnia 15 października 2008 r. sygn. akt PiNB(...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał pozwanej G. K. rozbiórkę przedmiotowego budynku mieszkalnego, ale wskazana decyzja jest nieprawomocna, a postępowanie odwoławcze od wyżej wymienionej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zostało zawieszane przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego do czasu rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W tej sytuacji decyzja ta nie może być w chwili obecnej podstawą do ustalania wartości posadowionego budynku, zwłaszcza że to organy administracji oczekują na rozstrzygnięcie sądu w przedmiotowej sprawie, a tym samym to obecna sprawa może mieć wpływ na decyzję w zakresie rozbiórki budynku, a nie odwrotnie. Faktem jest że obecnie budynek jest postawiony nielegalnie, ale kwestia jego legalizacji, bądź rozbiórki pozostaje otwarta.

W przypadku wzniesienia budynku na gruncie już zabudowanym zachodzi szczególna sytuacja. W takim bowiem przypadku co do zasady roszczenie o wykup działki w ogóle nie powstaje. Wyjątkowo tylko, jeżeli nowo wzniesiony budynek ma niewspółmiernie większe znaczenie gospodarcze niż pozostałe dotychczasowe zabudowania to samoistnemu posiadaczowi przysługuje roszczenie z art. 231 § 1 k.c. (por. St. Rudnicki [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe. LexisNexis Warszawa 2009 LexPolonica - teza 8 komentarza do art. 231 k.c.). Powyższy przypadek jednak nie zachodzi w przedmiotowej sprawie. Podawany pogląd wraz ze znajdującym się tam orzecznictwem dotyczy bowiem nieco odmiennej sytuacji, tj. takiej gdy wskutek przeniesienia własności działki na posiadacza jego własnością staną się także inne budynki przez niego nie posadowione. Wówczas konieczne jest uwzględnienie i ich wartości. Przeciwna wykładnia prowadzi do wniosków niemożliwych do zaakceptowania. W przypadku bowiem przyjęcia braku powstania roszczenia z art. 231 k.c. dla każdej działki uprzednio zabudowanej prowadziłyby to do konieczności oddalenia powództwa w przypadkach bardzo dużej powierzchniowo działki, ale uprzednio zabudowanej w jej jednym z krańców niezależnie od wartości nowo

powstałej budowli. Tymczasem w praktyce zdarza się bardzo często, że przy większych działkach rodzice nieformalnie przekazują jeden z krańców działki do zabudowy dzieciom. Przesądzające znaczenie ma wówczas w ocenie sądu racjonalność takiej zabudowy tj. czy wskutek podziału powstaną dwie niezależne nieruchomości, przy czym nowo wydzielona działka winna być zabudowana co do zasady tylko i wyłącznie przez budynek posadowiony przez samoistnego posiadacza. Właśnie ta ostatnia okoliczność stanowiła istotną trudność w sprawie, co wiązało się z koniecznością wielokrotnego dopuszczania dowodów z opinii biegłego geodety, a następnie biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Dodatkowo sprawę komplikował nierówny teren. Przy opinii biegłego geodety niezwykle istotne było także by wydzielona działka obejmowała tylko teren zajęty pod budynek i dodatkowo jedynie niezbędny grunt do jego racjonalnego wykorzystania. W tym celu sąd przeprowadził oględziny nieruchomości.

W niniejszej sprawie po wydzieleniu działki przez biegłego geodetę powstaną dwie odrębne nieruchomości i podział taki jest możliwy. Na wydzielonej działce (...) objętej pozwem znajduje się tylko i wyłącznie budynek posadowiony przez A. K. (1) i jej zmarłego męża. Nie są na nim posadowione inne budynki, których właścicielem pozostaje A. K. (2), a uprzednio G. K.. Jednocześnie budynek objęty pozwem jest to budynek mieszkalny wybudowany za wiedzą i zgodą właścicieli gruntu. Celem tego działania było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych M. K. (1), będącego synem pozwanej, oraz jego żony i dzieci. Wówczas to strony żyły w zgodzie i wybudowanie budynku mieszkalnego wskazuje jednoznacznie, że przez długi czas zamierzały zamieszkiwać obok siebie na tej samej nieruchomości. Sytuacja w zakresie posiadania nie uległa zmianie. Zmianie tej uległo jedynie wzajemne nastawienie stron po śmierci M. K. (1), a zwłaszcza H. K.. Wówczas rozgorzał ostry konflikt, którego skutkiem jest niniejsza sprawa i spory administracyjne. Nie zmienia to jednak faktu, że budynek mieszkalny został posadowiony oraz że możliwe jest wydzielenie z działki (...) odrębnej działki (...), na której posadowiony jest jedynie budynek mieszkalny objęty pozwem oraz niewielki grunt konieczny do korzystania z tego budynku. W ocenie sądu sygnalizowane przez biegłych problemy dotycząca mediów i służebności z tego powodu wynikłych nie należą do przedmiotowej sprawy, która ogranicza się jedynie do zbadania przesłanek z art. 231 k.c. Po wydzieleniu nieruchomości kwestie te pozostaną do odrębnego rozwiązania, czy to w drodze polubownej, czy też ostatecznie na drodze sądowej. Jednocześnie z opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości wynika bez żadnych wątpliwości, że budynek mieszkalny posadowiony na działce (...) przekracza znacznie wartość wydzielonej działki (...). Wartość gruntu to bowiem 6 371 zł, a wartość budynku w aktualnym nawet stanie to 56 000 zł, czyli jest ona blisko 9 razy wyższa od wartości zajętego gruntu. W konsekwencji spełnione zostały wszystkie przesłanki z art. 231 § k.c., co skutkowało uwzględnieniem powództwa co do zasady.

W pozwie określono powierzchnię spornej nieruchomości na (...)ary, czyli  $200 \text{ m}^{(2)}$ , podczas gdy z ostatecznej opinii biegłego geodety będącej podstawą wydania wyroku, wynika, że nowo wydzielona działka (...) ma powierzchnię (...)m<sup>(2)</sup>. Tym samym powództwo dotyczące większej powierzchni, jako przekraczającej zakres posiadania oraz zakres niezbędnego gruntu do jego racjonalnego wykorzystania, podlegało oddaleniu.

Przepis art. 231 k.c. wskazuje, że przeniesienia własności nieruchomości następuje za odpowiednim wynagrodzeniem. Za takowe sąd uznaje wartość rynkową gruntu, którego własność traci strona pozwana. Biegła wyliczyła ją na kwotę 6371 zł. Posiadanie samoistne spornej części nieruchomości przysługiwało w czasie budowy budynku mieszkalnego małżonkom M. K. (1) oraz A. K. (1). Spadkobiercami M. K. (1) są po 1/3 A. K. (1), A. P. i D. K.. To oni zatem wchodzić ze swymi udziałami w połowę przypadającą na M. K. (1). A. K. (1) jako współposiadacz i jednocześnie małżonek M. K. (1) posiadała przedmiotowy grunt w udziale 1/2 do wspólności ustawowej małżeńskiej. W konsekwencji obecnie na A. K. (1) przypada udział 4/6 ( $\frac{1}{2} + \frac{1}{2} \times \frac{1}{3}$ ), a na pozostałych powodów udział po 1/6 ( $\frac{1}{2} \times \frac{1}{3}$ ) prawa własności całości spornej nieruchomości. W tych też udziałach winni oni zapłacić wynagrodzenie za zajęty grunt, a zatem A. K. (1) 4 247,34 zł ( $6371 \text{ zł} \times \frac{4}{6}$ ), a pozostali powodowie po 1061,83 zł ( $6371 \text{ zł} \times \frac{1}{6}$ ). Brak bowiem podstaw do przyjęcia solidarności zapłaty, zwłaszcza że roszczenie z art. 231 k.c. ma charakter rzeczowy, a nie obligacyjny.

Pozwana przegrała proces w całości co do zasady, ale jednocześnie sąd nie uwzględnił powództwa w całości w zakresie objętej pozwem powierzchni. W tej sytuacji z uwagi na niemożliwość określenia precyzyjnego stosunku w jakim pozwana przegrała sprawę, sąd mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy przyjął szacunkowo, że pozwana przegrała proces w 75 % i w takim też stosunku rozliczył koszty procesu. Powódka A. K. (1) poniosła koszty procesu

w wysokości kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawek minimalnych od wartości przedmiotu sporu określonych odrębnymi przepisami za wszystkie instancje – 4800 zł oraz opłatę skarbową za pełnomocnictwo – 17 zł. Pozwana z kolei koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2400 zł za okres gdy reprezentował ją fachowy pełnomocnik i opłaty skarbowej za pełnomocnictwo 17 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły zatem 7234 zł. Z tego powódka winna ponieść 25 %, czyli 1808,50 zł. Tym samym pozwana winna zwrócić powódce A. K. (1) różnicę kosztów przez nią poniesionych i kosztów jakie winna ponieść, czyli 3008,50 zł ( 4817 zł – 1808,50 zł). Pozostali powodowie nie wykazali kosztów procesu.

Wobec trudnej sytuacji finansowej stron i związanych z niniejszym procesem ich relacji rodzinnych, Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. odstąpił od obciążania ich nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

SSR Daniel Adamczyk