

Sygnatura akt I C 1458/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Gryfice, dnia 8 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Kowalska

Protokolant: sekretarz sądowy Kamila Kielar

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 lutego 2017 r. w G.

sprawy z powództwa E. J. i L. J.

przeciwko M. J., R. Z., J. Z., E. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych M. J., R. Z. i J. Z. uprawnionych solidarnie kwotę 600 zł (sześciuset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Małgorzata Kowalska

Sygn. akt I C 1458/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 listopada 2014 r. powodowie E. J. i L. J., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o zobowiązanie pozwanych M. J., R. Z., J. Z. i E. P. do przeniesienia na ich własności nieruchomości o powierzchni 50 m², położonej w T. przy ul. (...), stanowiącej część nieruchomości objętej księgą wieczystą o nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gryficach, za jednoczesną zapłatą przez powodów na rzecz pozwanych kwoty 2.500 zł. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu zgłoszonego roszczenia powodowie wskazali, że są posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze części nieruchomości szczegółowo opisanej powyżej, zaś pozwani są właścicielami tejże nieruchomości. W dalszej kolejności powodowie podnieśli, że na przełomie lat 70 i 80 ubiegłego stulecia wnieśli na ww. nieruchomości, z własnych środków, budynek garażu o powierzchni około 40 m². Powodowie podnieśli, że pozwany E. P., po nabyciu własności lokalu numer (...) w budynku położonym w T. przy ul. (...), złożył pisemne oświadczenie, że część nieruchomości zabudowana garażem przy ul. (...) w T. stanowi własność powódki E. J., L. i E. małżonkowie J. wskazali, że wartość rynkowa wzniesionego przez nich na cudzym gruncie garażu wyraża się kwotą około 25.000 zł, podczas gdy wartość zajętego na ten cel gruntu to około 2.5000 zł.

Pismem z dnia 9 stycznia 2015 r. pozwana M. J. wskazała, że nie kwestionuje powództwa i wyraża zgodę na żądanie powodów sformułowane w pozwie.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2015 r. pozwany E. P. wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że na mocy aktu notarialnego nabył także garaż i „nie zmieniają tego jakiegokolwiek oświadczenia”. Pozwany wskazał, że pozwolił siostrze - powódce czasowo korzystać z garażu.

W piśmie z dnia 9 września 2015 r. pozwana M. J. oświadczyła, że uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w piśmie z dnia 9 stycznia 2015 r. Podniosła, że nie była świadoma celu, w jakim pismo jest sporządzane. Pozwana zakwestionowała, jakoby powodowie byli samoistnymi posiadaczami gruntu, na którym wzniesli budynek garażu.

W piśmie procesowym z dnia 14 października 2015 r. pozwani M. J., J. Z. i R. Z., reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa. Podnieśli, że powodom nie przysługuje legitymacja czynna, albowiem ich poprzednicy prawni w dacie wznoszenia garażu byli współwłaścicielami nieruchomości, na której garaż ten wzniesiono. Ponadto ww. pozwani zakwestionowali samoistny charakter posiadania analizowanej części nieruchomości przez powodów. Podnieśli, że powodowie nie wykazali, że w dacie wzniesienia budynku garażu byli posiadaczami samoistnymi gruntu pod garażem. Garaż został posadowiony na nieruchomości stanowiącej współwłasność trzech rodzin, a dopiero później został wykonany wjazd do garażu w tylnej jego ścianie umożliwiający korzystanie z niego powodowi. Powodowie uzyskali dostęp do garażu dopiero po jego wybudowaniu. Pozwani M. J., J. Z. i R. Z. podnieśli, że garaż pozostaje w złym stanie technicznym, nie było od wielu lat odnawiany, nie posiada wyposażenia w postaci instalacji elektrycznej, ocieplenia, zadaszony jest zużytą płytą dachową. W ocenie ww. pozwanych wartość garażu nie jest więc wyższa aniżeli wartość gruntu zajętego pod jego budowę.

W toku rozprawy dnia 8 lutego 2017 r. pełnomocnik pozwanych M. J., J. Z. i R. Z. wniósł o zasądzenie od powodów na rzecz ww. pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. J. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) zlokalizowanym w T. przy ul. (...). Z własnością ww. lokalu związany jest udział w 42% we wspólnych częściach budynku i do 1/3 części terenu objętego księgą wieczystą o nr (...). Dla opisanej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Do 13 sierpnia 2001 r. właścicielami opisanej nieruchomości lokalowej byli E. K. i H. K. oraz ich następcy prawni.

E. P. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) zlokalizowanym w T. przy ul. (...). Z własnością ww. lokalu związany jest udział w 21/100 we wspólnych częściach budynku i do 1/3 części terenu objętego księgą wieczystą o nr (...). Dla opisanej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Poprzednikami prawnymi E. P. byli M. P. i S. P.. Po ich śmierci własność lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) zlokalizowanym w T. przy ul. (...) przypadła: H. T., T. L., E. J., S. P. i E. P.. Na mocy umowy darowizny z dnia 6 sierpnia 2012 r. wdowa po S. G. P. (działając w imieniu i na rzecz swoją oraz zstępnych S. P.) darowała H. T. wszystkie przysługujące jej udziały i dzieciom udziały we własności opisanego powyżej lokalu. Na mocy umowy sprzedaży z dnia 9 listopada 2012 r. H. T., T. L., E. J. sprzedały E. P. wszystkie przysługujące im udziały w łącznej wysokości do 4/5 części we własności lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w T. wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i gruntu objętego księgą wieczystą o nr (...).

R. Z. i J. Z. od 1981 r. są właścicielami, na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) zlokalizowanym w T. przy ul. (...). Z własnością ww. lokalu związany jest udział w 37/100 we wspólnych częściach budynku i do 1/3 części terenu objętego księgą wieczystą o nr (...). Dla opisanej nieruchomości lokalowej prowadzona jest księga wieczysta o nr (...).

Decyzją z dnia 16 grudnia 2002 r. Burmistrz Miasta i Gminy T. przekształcił prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w T. przy ul. (...), stanowiącego działkę numer (...), objętego księgą wieczystą o nr (...), w prawo własności przypadające w udziałach do 1/3 części na rzecz: R. Z. i J. Z., M. J. oraz H. T., T. L., E. J., S. P. i E. P..

Niesporne, a nadto dowód:

- księgi wieczyste o nr: (...), (...), (...), (...) i dokumenty w nich zgromadzone.
- odpisy KW – k. 37-42,
- umowa sprzedaży z dnia 09.11.2012 r. – k. 9-14,
- akt notarialny z dnia 27.10.1981 r. – w aktach (...)
- decyzja z dnia 16.12.2002 r. - w aktach KW (...), (...),
- akt notarialny z dnia 06.08.2012 r. – w aktach(...),
- dokumenty zgromadzone w aktach I Ns 309/99 i I Ns 75/95.

Na przełomie 1981 i 1982 roku, po uzyskaniu aprobaty M. P. i S. P., L. J. rozpoczął na działce zlokalizowanej w T. przy ul. (...) budowę garażu. Powód pozostawał już wówczas w związku małżeńskim z E. J., z którą zamieszkiwał wraz z jej rodzicami – w lokalu numer (...) położonym w budynku mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w T.. Inwestycja finansowana była ze środków pieniężnych L. i E. małżonków J.. Nie sprzeciwiali się jej wówczas R. Z. i J. Z., ani też E. K. i H. K.. Formalnościami związanymi z uzyskaniem zezwolenia na posadowienie garażu zajmowali się M. P. i S. P..

L. J. wznosił budynek garażu z pomocą murarza. Garaż zbudowany został z pustaków wapienno – cementowych i cegły. Brama wjazdowa jest metalowa, dach pokryty został eternitem, a elewacja - „barankiem”. W garażu nie ma elektryczności. E. i L. J. nie uiszczali na rzecz rodziców powódki żadnych opłat z tytułu korzystania z gruntu pod garażem, ani z tytułu korzystania z garażu.

Jednocześnie na opisanym gruncie wznoszony był garaż przeznaczony dla E. P., który nie przebywał wówczas w kraju i którego budowę finansowała S. P.. Garaże powoda i pozwanego E. P. powstały jako osobne pomieszczenia wydzielone w ramach jednego budynku.

Dowód:

- mapa – k. 19,
- pismo z dnia 11 maja 1988 r. – k. 20,
- pismo z dnia 23 lipca 1983 r. – k. 22,
- decyzja z dnia 29 listopada 1980 r. – k. 23,
- akta nadzoru budowlanego – k. 70-71,
- wypis z kartoteki budynków – k. 124,
- przesłuchanie powódki E. J. w charakterze strony – k. 160-162,
- przesłuchanie powoda L. J. w charakterze strony – k. 162-165,
- przesłuchanie w charakterze strony pozwanego E. P. – k. 165-167,
- zeznania świadka T. L. – k. 140-141,
- zeznania świadka G. P. – k. 141-142,
- zeznania świadka H. T. – k. 142-143,

- zeznania świadka A. T. – k. 143-144,
- przesłuchanie w charakterze strony pozwanej M. J. – k. 179-180.

W chwili rozpoczęcia budowy garażu E. J. i L. J. mieli świadomość, że to M. P. i S. P. są właścicielami lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) zlokalizowanym w T. przy ul. (...), z własnością którego związany jest udział w 21/100 we wspólnych częściach budynku i do 1/3 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu objętego księgą wieczystą o nr (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- przesłuchanie powódki E. J. w charakterze strony – k. 160-162,
- przesłuchanie powoda L. J. w charakterze strony – k. 162-165.

Działka, na której posadowiony został przez L. J. garaż, w okresie poprzedzającym budowę garażu, użytkowana była przez właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych w budynku numer (...) położonym przy ul. (...) w T.. Nie istniały wydzielone części gruntu przeznaczone do wyłącznego korzystania przez konkretnego właściciela. W miejscu, gdzie L. J. wznosił budynek garażu rosły uprzednio krzaki.

Dowód:

- pismo z dnia 12 września 1980 r. – k. 21.
- pismo z dnia 20 listopada 2014 r. – k. 66-67,
- zeznania świadka T. L. – k. 140-141,
- zeznania świadka H. T. – k. 142-143,
- przesłuchanie powódki E. J. w charakterze strony – k. 160-162,
- częściowo przesłuchanie powoda L. J. w charakterze strony – k. 162-165,
- częściowo przesłuchanie w charakterze strony pozwanego E. P. – k. 165-167,
- częściowo przesłuchanie w charakterze strony pozwanej M. J. – k. 179-180.

Od chwili wzniesienia garażu E. i L. małżonkowie J. korzystali z niego w sposób wyłączny – parkując tam pojazd, przechowując narzędzia. To powód dbał o stan techniczny garażu.

Powodowie zamieszkiwali wraz z rodzicami E. J. przez około 4 lata. Po upływie około 2, 3 lat od chwili zakończenia budowy garażu powodowie zakończyli budowę swojego własnego domu nieopodal posesji przy ul. (...). Wówczas zmienili lokalizację bramy wjazdowej do garażu, która pierwotnie wychodziła na podwórko nieruchomości przy ul. (...). Powodowie przenieśli bramę wjazdową do garażu, na tę stronę, po której zlokalizowana była posesja stanowiąca przedmiot ich własności.

E. J. i L. J. ponosili koszty związane z uiszczaniem podatku od nieruchomości położonej przy ul. (...) w T..

Dowód:

- decyzje w sprawie wymiaru podatku za lata 2006-2012 r. – k. 24 – 30,
- przesłuchanie powódki E. J. w charakterze strony – k. 160-162,

- przesłuchanie powoda L. J. w charakterze strony – k. 162-165,
- częściowo przesłuchanie w charakterze strony pozwanego E. P. – k. 165-167,
- zeznania świadka T. L. – k. 140-141,
- zeznania świadka G. P. – k. 141-142,
- zeznania świadka H. T. – k. 142-143,
- zeznania świadka A. T. – k. 143-144
- zeznania świadka K. P. – k. 149-151,
- zeznania świadka Ł. R. – k. 151-152,
- przesłuchanie w charakterze strony pozwanej M. J. – k. 179-180.

E. J. i L. J. od 1990 r. zamieszkują w Niemczech. W miarę możliwości i stosownie do potrzeb przyjeżdżają do Polski. Spędzają w kraju urlopy, święta. Przebywając Polsce, zamieszkują oni na terenie posesji będącej ich własnością. Do 2014 r. korzystali oni z garażu posadowionego na terenie posesji przy ul. (...) w T.. W 2014 r. Ł. R. wraz z bratem i kuzynem usunął kłódkę z bramy wjazdowej do garażu i usunął z wnętrza garażu przedmioty należące do powodów. Obecnie powodowie nie dysponują kluczami do garażu, pozbawieni są możliwości władania nim, nie przechowują w jego wnętrzu żadnych przedmiotów.

Niesporne, a nadto dowód:

- zeznania świadka T. L. – k. 140-141,
- zeznania świadka G. P. – k. 141-142,
- zeznania świadka H. T. – k. 142-143,
- zeznania świadka K. P. – k. 149-151,
- zeznania świadka Ł. R. – k. 151-152,
- przesłuchanie w charakterze strony pozwanego E. P. – k. 165-167,
- przesłuchanie w charakterze strony pozwanej M. J. – k. 179-180,
- przesłuchanie powódki E. J. w charakterze strony – k. 160-162,
- przesłuchanie powoda L. J. w charakterze strony – k. 162-165.

Kiedy na mocy umowy sprzedaży z dnia 9 listopada 2012 r. H. T., T. L., E. J. sprzedały E. P. wszystkie przysługujące im udziały w łącznej wysokości do 4/5 części we własności lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w T. wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i gruntu objętego księgą wieczystą o nr (...) – strony umowy ustaliły, że garaż wzniesiony na ww. nieruchomości przez powodów „pozostanie przy E. J.”.

W dniu 12 grudnia 2012 r. E. P. sporządził dokument zatytułowany „oświadczenie – darowizna”, w którym wskazał, że „garaż znajdujący się w ul. (...) przekazuje mojej siostrze E. J.”. Aktualnie garażem i gruntem, na którym jest on posadowiony, władają K. P. (córka E. P.) i Ł. R., którzy zamieszkują w lokalu będącym własnością E. P..

Dowód:

- przesłuchanie powoda L. J. w charakterze strony – k. 162-165,
- przesłuchanie powódki E. J. w charakterze strony – k. 160-162,
- zeznania świadka T. L. – k. 140-141,
- zeznania świadka G. P. – k. 141-142,
- zeznania świadka H. T. – k. 142-143,
- zeznania świadka A. T. – k. 143-144,
- oświadczenie – k. 16, 69,
- oświadczenie – darowizna z dnia 12 grudnia 2012 r. – k. 15, 68.

Sąd zważył, co następuje

Powództwo podlegało oddaleniu jako niezasadne.

Podstawę prawną roszczenia pozwu stanowi przepis art. 64 kc w związku z art. 231 § 1 kc w związku z art. 1047 § 1 kpc.

Stosownie do treści art. 64 kc prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Cytowany przepis zawiera materialnoprawną regulację skutków wyroku sądowego stwierdzającego obowiązek złożenia oświadczenia woli. Przewiduje on, że oświadczenie woli strony zobowiązanej do jego złożenia może być zastąpione orzeczeniem sądu. Sąd może wydać takie orzeczenie na żądanie osoby uprawnionej, zainteresowanej dokonaniem określonej czynności prawnej. Regulację zawartą w art. 64 kc od strony procesowej uzupełnia art. 1047 § 1 kpc. Analizowany przepis może być zastosowany, gdy osoba zobowiązana do złożenia oznaczonego oświadczenia woli uchyła się od jego złożenia. O uchylaniu się od złożenia wymaganego oświadczenia woli można natomiast mówić jedynie wtedy, gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciążącego na nim obowiązku złożenia takiego oświadczenia (por. A. Walaszek-Pyziół, W. Pyziół, Obowiązek zawarcia umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej - węzłowe zagadnienia prawne, PUG 2006, nr 12, s. 9 i n.). Powołany przepis art. 64 kc nie jest więc samoistną podstawą dla kreowania obowiązku złożenia oznaczonego oświadczenia woli. Stanowi on jedynie podstawę prawną do przymusowej realizacji obowiązku, który wynika z innego źródła (por. wyr. SN z dnia 29 stycznia 1999 r., I CKU 86/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, s. 30; wyr. SA w Poznaniu z dnia 7 lutego 2008 r., I ACa 1050/07, OSA 2010, z. 11, s. 35 i n.; wyr. SA w Warszawie z dnia 23 listopada 2010 r., VI ACa 373/10, Lex nr 736250; wyr. SN z dnia 26 października 2011 r., III CSK 16/11, Lex nr 1101659). W szczególności obowiązek tego rodzaju wynikać może z dyspozycji normy prawnej wyinterpretowanej z treści przepisu art. 231 § 1 kc. Na mocy powołanego przepisu samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Analizowany przepis kształtuje szczególnego rodzaju uprawnienia w postaci roszczenia samoistnego posiadacza gruntu w dobrej wierze przeciwko właścicielowi (także użytkownikowi wieczystemu gruntu - E. Gniewek, w: SPP, t. 3, s. 935; wyrok SN z 24.2.1971 r., I CR 540/70, OSP 1972, Nr 5, poz. 79) o wykup działki gruntu. Roszczenie, o którym mowa w art. 231 § 1 kc, przysługuje wyłącznie samoistnemu posiadaczowi gruntu w dobrej wierze.

Przenosząc powyższe rozważania na płaszczyznę przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że koniecznym warunkiem uzyskania przez powodów orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w pozwie roszczenie było wykazanie, że są oni posiadaczami samoistnymi gruntu (na którym wzniesli garaż) w dobrej wierze. Podkreślenia w tym miejscu wymaga okoliczność, że momentem miarodajnym dla oceny przesłanki samoistności posiadania w rozumieniu art. 231 kc jest chwila wzniesienia budynku. Późniejsza zamiana charakteru posiadania gruntu z samoistnego na zależne pozostaje bez znaczenia dla bytu prawnego analizowanego roszczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia

6 września 2011 r., sygn. akt I ACa 171/11). Jednocześnie dobra wiara posiadacza, jako przesłanka powstania dla niego roszczenia o wykup działki zajętej pod budowę, musi istnieć nie w chwili uzyskania posiadania, lecz w chwili rozpoczęcia i w trakcie kontynuowania budowy (wyr. SN z 30.12.1976 r., III CRN 292/76, OSN 1977, Nr 8, poz. 141). Dobra wiara posiadacza samoistnego gruntu musi przy tym dotyczyć władztwa nad gruntem, na którym wznosi się budynek lub inne urządzenie, a nie uprawnienia do wznoszenia budynku lub innego urządzenia.

Sąd zachował w polu widzenia domniemania, jakie ustawa statuuje w odniesieniu do posiadania, a mianowicie domniemanie dobrej wiary posiadacza (art. 7 kc) i domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 kc). W ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie dowodowe skutecznie obaliło ww. domniemania w odniesieniu do posiadania gruntu przez powodów.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do kwestii samoistności posiadania. Posiadaczem samoistnym jest ten, kto rzeczą włada jak właściciel (art. 336 kc). Posiadacz jest posiadaczem samoistnym wówczas, gdy poprzez swoje władztwo nad rzeczą realizuje w stosunku do niej te wszystkie uprawnienia, które składają się na treść prawa własności, a o których mowa w art. 140 kc. Jest przy tym rzeczą obojętną dla kwalifikacji posiadania jako samoistnego, czy posiadacz wszedł w posiadanie bez tytułu prawnego, np. kradnąc tę rzecz właścicielowi. Najważniejsze jest, by władał faktycznie daną rzeczą tak, jak robi to właściciel. Podkreślić należy, iż w orzecznictwie i doktrynie wskazuje się zgodnie na tę ważną cechę posiadania samoistnego, która wyraża się w tym, iż stwarza ono dla posiadacza taką sytuację, w której jego posiadanie jest niezależne od jakiegoś stosunku prawnego, a w szczególności od woli innej osoby. Na gruncie niniejszej sprawy nie było kwestią sporną to, że powodowie uzyskali aprobatę właścicieli lokalu numer (...) położonego przy ul. (...) w T. na budowę garażu. Poza przedmiotem sporu pozostaje także to, że rodzice powodki wyrazili zgodę na dysponowanie przez powodów gruntem zajęтым pod budowę garażu. Nie było ponadto pomiędzy stronami sporne, że powodowie w sposób wyłączny, przez blisko 35 lat, władali i korzystali zarówno z garażu, jak i z gruntu, na którym garaż posadowiono. Zeznania przesłuchanych w charakterze świadków: H. T., A. T., G. P. i T. L. wskazują przy tym, że to powodowie uiszczali podatek od nieruchomości w części obciążającej właściciela lokalu numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w T.. Powyższe okoliczności nie przesądzają jednak w ocenie Sądu, że E. i L. J. byli posiadaczami samoistnymi gruntu, na którym wybudowali garaż. Wyraźnie bowiem odnotować należy, co w sposób nie budzący wątpliwości wynika zarówno z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, jak i samych stron, że w chwili wznoszenia budynku garażu (a więc w momencie miarodajnym dla oceny charakteru posiadania) powodowie zamieszkiwali, nie będąc właścicielami, w lokalu numer (...) położonym w budynku mieszkalnym numer (...), zlokalizowanym w T. przy ul. (...), z własnością którego związany był udział w 21/100 we wspólnych częściach budynku i do 1/3 części terenu objętego księgą wieczystą o nr (...). E. i L. J. zamieszkiwali w ówczesnym czasie (i jeszcze około 2-3 lata od czasu zakończenia budowy garażu) niejako "przy rodzicach" powodki, korzystając z części ich lokalu mieszkalnego na zasadzie użyczenia. Zdaniem Sądu ten stan faktyczny zdecydowanie kwalifikuje ich posiadanie lokalu jako posiadanie zależne. Brak jest tymczasem podstaw do przyjęcia słuszności tezy, aby w zaistniałych okolicznościach powodowie w sposób odmienny od lokalu posiadać mieli grunt, którego - wówczas prawo użytkowania wieczystego - w udziale do 1/3 części ściśle związane było z lokalem. Sąd nie dostrzega bowiem żadnych racjonalnych powodów, dla których należałoby na płaszczyźnie przedmiotowej sprawy różnicować charakter posiadania przez powodów lokalu i gruntu. Wszak zarówno posiadanie lokalu, jaki i gruntu powodowie wywodzili z tej samej okoliczności faktycznej, a mianowicie korzystania na zasadzie użyczenia z nieruchomości lokalowej rodziców powodki (stanowiło ono niejako pochodną użyczenia). W obu więc analizowanych przypadkach, tj. tak co do lokalu, jaki i gruntu (na którym wzniesiony został garaż) posiadanie powodów uzależnione było od innego stosunku prawnego (użyczenia), a także od woli innych osób (rodziców E. J.). Nawet gdyby przyjąć, że z chwilą kiedy powodowie stali się właścicielami własnej posesji (położonej nieopodal posesji rodziców), nie wpływa to w wymierny sposób na ocenę prawną zaistniałego stanu rzeczy. Gdy bowiem przyjąć, że powodowie od momentu, gdy wyprowadzili się od rodziców, zostali posiadaczami samoistnym gruntu pod garażem - powyższe w żadnej mierze nie zostało zmanifestowane na zewnątrz. Ponadto momentem miarodajnym dla oceny przesłanki samoistności posiadania w rozumieniu art. 231 kc jest chwila wzniesienia budynku. Zaprezentowanej powyżej oceny nie czynią zdaniem Sądu odmienną twierdzenia powodów, iż rodzice powodki "podarowali" im grunt pod analizowaną zabudowę, a sporządzona w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży z dnia 9 listopada 2012 r. (mająca za przedmiot udziały

do 4/5 części we własności lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) przy ul. (...) w T. wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i gruntu objętego księgą wieczystą o nr (...) nie obejmowała gruntu pod garażem i tego budynku, który miał „pozostać przy E. J.”. Analogicznie - zaprezentowanego powyżej przez Sąd stanowiska nie zmienia okoliczność, że w dniu 12 grudnia 2012 r. E. P. sporządził dokument zatytułowany „oświadczenie – darowizna”, w którym wskazał, że „garaż znajdujący się w ul. (...) przekazuje mojej siostrze E. J.”. W kontekście przywołanych okoliczności i twierdzeń należy się odnieść do przytoczonego przez pełnomocnika powodów orzeczenia Sądu Najwyższego (wyrok SN z 4.10.1979 r., III CRN 163/79, OSNCP 1980, Nr 5, poz. 95), gdzie wskazano, iż osoba która uzyskała władanie nad nieruchomością w wykonaniu umowy zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, jest posiadaczem samoistnym. Po pierwsze - stwierdzić należy, że powołane orzeczenie zapadło na płaszczyźnie całkowicie odmiennego stanu faktycznego (sprawa o zasiedzenie) niż istniejący w przedmiotowej sprawie. Inne orzeczenia Sądu Najwyższego powielające zaprezentowaną tezę także odnoszą się do sytuacji rodzajowo odmiennych niż ta będąca przedmiotem rozpoznania (np. wzniesienia na gruncie przekazanym posiadaczowi, bez zachowania formy aktu notarialnego, przez rodziców tytułem "posagu"). Po wtóre - zgodnie z ogólną zasadą superficies solo cedit, wzniesienie budynku lub innego urządzenia trwale związanego z gruntem powoduje, że obiekty te stają się własnością właściciela gruntu (art. 48 kc). Zgodnie zaś z treścią obowiązującego w dacie wzniesienia budynku garażu art. 235 § 1 kc - budynki i inne urządzenia wzniesione na terenie państwowym przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste. W świetle powyższego - nie sposób przyjąć, aby garaż wzniesiony przez powodów stanowić mógł (wraz z gruntem pod nim) odrębny od gruntu przedmiot własności, a tym samym - aby mógł on (garaż i zajęty pod zabudowę grunt) stanowić odrębny przedmiot obrotu prawnego. W konsekwencji - wszelkie poczynione pomiędzy stronami ustalenia ustne jak i pisemne, co do ewentualnego "pozostawienia przy powódce garażu" ocenić należy jako bezskuteczne, podobnie jak dokument sporządzony przez E. P. w dniu 12 grudnia 2012 r. Po trzecie natomiast - odnotować wyraźnie należy, że zgromadzone w sprawie dowody wykazały, iż działka, na której posadowiony został przez L. J. garaż, w okresie poprzedzającym budowę garażu, użytkowana była przez właścicieli poszczególnych lokali wyodrębnionych w budynku numer (...) położonym przy ul. (...) w T.. Nie istniały przy tym wydzielone części gruntu przeznaczone do wyłącznego korzystania przez konkretnego właściciela, z których każdy dysponował udziałem (wówczas w prawie użytkowania wieczystego gruntu) do 1/3 części. W miejscu zaś, gdzie L. J. wznosił budynek garażu rosły uprzednio krzaki. Przytoczone okoliczności uzasadniają zdaniem Sądu konstatację, że powodowie w istocie wzniesili budynek na takiej części gruntu, co do której ani oni sami (jako posiadacze zależni lokalu numer (...) w budynku przy ul. (...) T.), a ich poprzednicy prawni nie byli uprawnieni do władania na zasadzie wyłączności i co do której nie sposób przyjąć, że była wyłącznie ich. Niezależnie od uwag poczynionych powyżej wskazać należy więc, że zgodnie z rzymską paremią *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet* - ani rodzice powodki, ani też E. P. nie byli władni do tego, aby w sposób skuteczny przenieść na powodów prawo własności działki zajętej pod budowę garażu i prawo własności garażu.

W dalszej kolejności omówienia wymaga kwestia dobrej wiary. Przyjmuje się, że w dobrej wierze jest posiadacz mający uzasadnione okolicznościami przekonanie, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (tak m.in. E. Skowrońska-Bocian, [w:] Pietrzykowski, Komentarz 2011, art. 231, Nb 15). Posiadaniem samoistnym w dobrej wierze jest faktyczne władanie gruntem jak właściciel z usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniem władającego, że służy mu prawo własności (zob. A. Cisek, [w:] Gniewek, Komentarz 2011, art. 231, Nb 5). Twierdzenia przesłuchanych w charakterze strony powodów wprost dowodzą, że w chwili rozpoczęcia budowy garażu E. J. i L. J. mieli świadomość, że to M. P. i S. P. są właścicielami lokalu numer (...) położonego w budynku mieszkalnym numer (...) zlokalizowanym w T. przy ul. (...), z własnością którego związany jest udział w 21/100 we wspólnych częściach budynku i do 1/3 części w prawie użytkowania wieczystego gruntu objętego księgą wieczystą o nr (...). Wiedzieli oni ponadto, że to rodzice powodki załatwiają formalności związane z posadowieniem na gruncie garażu. Powodowie mieli też wiedzę odnośnie tego kto był właścicielem pozostałych wyodrębnionych w budynku lokali, z którym związane było wówczas prawo użytkowania wieczystego gruntu. Dobitnie świadczą o tym choćby twierdzenia powoda, że występowali do państwa Z. i państwa K. o zgodę na wzniesienie

garażu. W świetle powyższego nie sposób przyjąć, aby w zaistniałych okolicznościach powodowie mogli pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że służy im prawo własności.

Reasumując tę część rozważań stwierdzić należy, że E. J. i L. J. nie byli w chwili wznoszenia garażu posiadaczami samoistnymi gruntu (na którym wzniesli garaż) w dobrej wierze.

Niezależnie od powyższego, zasadniczą przesłanką warunkującą zasadność powództwa opartego na przepisie art. 231 § 1 kc jest aktualność posiadania gruntu. Tymczasem przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powodowie nie są już posiadaczami gruntu, na którym wzniesli garaż, gdyż nie są już posiadaczami garażu. W 2014 r. E. J. i L. J. utracili bowiem to posiadanie. Przyczyny, z uwagi na które to nastąpiło pozostają przy tym irrelevantne dla oceny skutku w postaci utraty posiadania. W uchwale z dnia 18 marca 1968 r., wydanej w sprawie III CZP 15/68 (OSNC 1968, Nr 8-9, poz. 138 z glosą S. Breyera, OSP 1969, Nr 4, poz. 90), Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 kc wygasa z chwilą definitywnej utraty posiadania przez samoistnego posiadacza działki gruntu, na której wznosił on budynek lub inne urządzenie. W uzasadnieniu przywołanej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że za zasadnością wyrażonego poglądu przemawia po pierwsze, gramatyczna wykładnia art. 231 § 1 kc. Przepis ten przyznaje bowiem roszczenie, o którym mowa, posiadaczowi, osoba zaś, która z jakiegokolwiek przyczyny utraciła władztwo nad rzeczą, nie jest już posiadaczem (art. 336 kc). Po drugie Sąd Najwyższy wskazał, że za taką wykładnią przemawia konstrukcja działki V zawierającego art. 222-231 kc, poświęcone ochronie własności. Z konstrukcji tej wynika, że przewidziane w tym dziale roszczenia właściciela względem posiadacza i posiadacza względem właściciela są związane ściśle z posiadaniem, tzn. że z jednej strony powstają one tylko wtedy, gdy osoba korzystająca z rzeczy lub dokonująca na niej nakładów jest posiadaczem, z drugiej zaś tylko w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu - tylko w stosunkowo krótkim czasie przewidzianym w art. 229 kc, z tym oczywiście zastrzeżeniem, że to przedłużenie okresu dochodzenia roszczeń, o których mowa, nie odnosi się, jak to wynika z lokaty i brzmienia art. 229, do roszczenia o wykup działki gruntu zajętej pod budowę. Za taką wykładnią przemawiają ponadto w ocenie Sądu Najwyższego, jak i Sądu orzekającego, względy celowości społecznej. Z uwagi na wyjątkowo silny charakter prawa własności, niezależnie od przyczyn utraty posiadania (przywróceniu którego służą wszak osobne instrumenty prawne), trudno byłoby bowiem usprawiedliwić względem właściciela przyznanie byłemu posiadaczowi roszczenia o wykup działki, na której wznosił on w czasie trwania posiadania budynek lub inne urządzenie.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Jedynie na marginesie odnotować należy, że wzniesienie przez powodów budynku garażu na gruncie pozwanych stanowi szczególnego rodzaju nakład na ten grunt, którego rozliczenia powodowie mogliby domagać się w odpowiednich częściach od właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku przy ul. (...) w T. na zasadach określonych w art. 226 i następnych kc. W okresie kiedy nakład został poczyniony powodowie byli posiadaczami zależnymi gruntu zajętego pod zabudowę, a przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie ustalono w oparciu o całokształt zgromadzonych dowodów dokumentarnych, a także na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych: (...), (...), (...), (...) i w aktach I Ns 309/99 i I Ns 75/95. Autentyczność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana, ani też nie wzbudziła wątpliwości Sądu. Sąd uznał za niemal w pełni wiarygodne twierdzenia wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków: H. T., A. T., G. P., T. L., K. P. i Ł. R. oraz stron (w tym M. J. przesłuchanej Konsulem RP w N.). W ocenie Sądu zeznania ww. świadków i twierdzenia stron - co do okoliczności mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy - pozostawały logiczne, spójne i korespondowały tak ze sobą, jaki z dowodowymi dokumentarnymi oraz zasadami doświadczenia życiowego i prawidłowego rozumowania. Zarówno świadkowie, jak i strony przedstawiały okoliczności faktyczne sprawy w sposób odpowiadający ich subiektywnemu przekonaniu o zaistniałym stanie rzeczy. Fakt, że zaprezentowana przez nich ocena nie odpowiada ocenie prawnej nie może ujemnie rzutować na ocenę wiarygodności ich zeznań. W odniesieniu do nielicznych kwestii takich jak np. sposób korzystania z tej części gruntu, na której posadowiony został później garaż, Sąd odmówił waloru wiarygodności twierdzeniom L. J., E. P. i M. J.,

albowiem w tej części o co do tych kwestii pozostawały one w sprzeczności z pozytywnie zweryfikowanym materiałem dowodowym. Sąd uznał ponadto za niewiarygodne zeznania E. P. w takim zakresie, w jakim utrzymywał on, że nie czynił żadnych ustaleń odnośnie "pozostawienia garażu przy E. J.". Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków i pozostałych stron przeczą prawdziwości twierdzeń E. P. na tę okoliczność.

W toku rozprawy dnia 8 grudnia 2017 r. Sąd oddalił wniosek dowodowy powodów o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, gdyż w obliczu przedstawionej powyżej oceny prawnej zrealizowanie ww. wniosku generowałoby jedynie zbędne koszty procesu.

Konsekwencją oddalenia powództwa jest rozstrzygnięcie o kosztach sądowych zawarte w punkcie II wyroku, które zapadło w myśl zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Sąd uznał, że powodowie przegrali sprawę w całości, co obliguje ich do zwrotu solidarnie na rzecz reprezentowanych przez zawodowego pełnomocnika pozwanych (uprawnionych solidarnie) poniesionych przezeń kosztów procesu. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł, których wysokość ustalono, z uwagi na datę zainicjowania postępowania, w oparciu o treść art. 6 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. 2013.490 j.t.). Sąd uznał, że pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika należny jest zwrot poniesionych kosztów procesu solidarnie, nie zaś na rzecz każdego z tych pozwanych z osobna. Zdecydował o tym fakt, że zarzuty i twierdzenia podnoszone przeciwko żądaniu pozwu przez zawodowego pełnomocnika tych pozwanych były tożsame i dotyczyły wszystkich tych pozwanych łącznie. Nakład pracy zawodowego pełnomocnika nie był w związku z tym większy z uwagi na mnogość strony pozwanej. Pozwany E. P. nie wykazał, aby w związku z przedmiotową sprawą ponieść miał jakiegokolwiek koszty.

SSR Małgorzata Kowalska