

Sygn. akt: I C 764/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Monika Kopczyńska

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2017 r. w Grudziądzu na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko R. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki E. W. na rzecz pozwanego R. W. kwotę 917 (dziewięćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 764/17

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 9 listopada 2017 r.

E. W. wniosła o zobowiązanie pozwanego R. W. do przeniesienia na nią własności części zabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 51/3, położonej w O. o powierzchni 100 m², dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu (powinno być w Ś.) prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), za jednoczesną zapłatą kwoty 3.500 zł.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze tej części nieruchomości powoda, której wartość rynkowa wynosi 3.500 zł. Na działce tej jako posiadacz w dobrej wierze wniosła budynki o wartości co najmniej 8.500 zł. Dodała, że pozwany wezwany do dobrowolnego spełnienia świadczenia nie wyraził zgody na sprzedaż wymienionej części nieruchomości. Jako podstawę prawną żądania pozwu wskazano art. 231 § 1 k.c. w zw. z art. 64 k.c. (k. 2-3 akt).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości, albowiem:

- brak było istnienia dobrej wiary po stronie posiadacza w chwili wzniesienia budynków,
- wartość budynków postawionych na jego działce nie przenosi znacznie wartości działki zajętej na ten cel (o ile w ogóle przekracza),

- zaproponowane w pozwie wynagrodzenie nie jest wynagrodzeniem odpowiednim,
- posadowiony na działce nr (...) domek letniskowy nie jest trwale związany z gruntem, nie posiada żadnego fundamentu i może być bez naruszenia substancji przeniesiony na działkę stanowiącą własność powódki,
- odnośnie drugiego z budynków posadowionych na działce nr (...) – sanitariatów powódka utraciła posiadanie z chwilą ogrodzenia przez pozwanego swej nieruchomości i miało to miejsce przed wniesieniem powództwa, tym samym roszczenie przewidziane w art. 231 § 1 k.c. wygasło,
- przeniesienie własności gruntu pozwanego na powódkę jest niecelowe, gdyż część domku letniskowego jest posadowiona na drodze gminnej. Z tego względu pozwany wniósł o wezwanie do udziału w sprawie gminy N..

Pozwany wskazał, że w związku z istniejącym stanem faktycznym złożył wniosek o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej, jednak nie była ona zainteresowana ugodowym zakończeniem sporu. Pozwany zaznaczył, że próbował skorzystać z postępowania mediacyjnego, został wyznaczony nawet termin postępowania mediacyjnego, na który powódka się jednak nie stawiła, natomiast wykorzystując jego nieobecność na działce w O. po raz kolejny dokonała uszkodzenia ogrodzenia dzielącego działki stron. Pozwany nadmienił, że powódka kilkakrotnie uszkadzała płot dzielący działki stron, w związku z czym Sąd Rejonowy w Świeciu wydał wyroki nakazowe, uznając ją za winną uszkodzenia ogrodzenia i jego kradzieży.

Pozwany wyjaśnił, że wyrażał wolę uregulowania zaistniałego sporu między stronami w drodze ustanowienia dwóch służebności – w zamian za służebność gruntową przysługującą powódce na jego nieruchomości, pozwalającą powódce na korzystanie z sanitariatów i domku letniskowego na dotychczasowych zasadach, pozwany uzyskałby służebność przechodu przez działkę powódki celem dojścia do jeziora po schodach, wybudowanych przez pozwanego znacznym kosztem za zgodą i w porozumieniu z powódką - na co powódka nie wyraziła jednak ostatecznie zgody.

Pozwany podniósł nadto, że powódka nie dysponuje aktem własności domków letniskowych, zaś nabycie działki sąsiedniej obejmowało jedynie sam grunt. Powódka nie wykazała zatem, że ma legitymację czynną w sprawie (k. 24 -26 akt).

W toku sprawy – w dniu 26 października 2017 r. pozwany sprzedał M. i T. K. część działki nr (...), tj. wydzieloną z niej działkę o numerze (...) o powierzchni 500 m² za cenę 62.500 zł, w wyniku czego od strony działki powódki o numerze 51/6, na której częściowo stoi sporny domek letniskowy wskazany w pozwie, pozostał kawałek ziemi pozwanego o obszarze 294 m², oznaczony obecnie jako działka nr (...). Zadeklarował chęć sprzedaży powódce tej działki po cenie, za jaką sprzedał działkę sąsiednią państwo K., to jest po 125 zł za metr kwadratowy, bądź zamianę gruntu (k. 73, 74-76 i 78 akt).

Powódka oświadczyła, że nie jest zainteresowana kupnem całej działki o powierzchni 294 m², a jedynie jej części o powierzchni 100 m², nadto kwestionowała, aby cena jednego metra kwadratowego tej działki wynosiła 125 zł (k. 78 akt).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Do dnia 26 października 2017 r. pozwany R. W. był właścicielem zabudowanej domkiem letniskowym działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 51/3, położonej w G., gmina N., o powierzchni 2.472 m², dla której Sąd Rejonowy w Świeciu prowadził księgę wieczystą numer (...). Własność tej działki nabył w 2000 r. w drodze dziedziczenia po matce K. W.. Rodzice pozwanego kupili tę nieruchomość od pana G. w roku 1976 lub 1977.

W dniu 26 października 2017 r. pozwany sprzedał część tej (...), tj. wydzieloną z niej, niezabudowaną działkę o numerze (...) o powierzchni 500 m² za cenę 62.500 zł, w wyniku czego od strony działki powódki o numerze 51/6, na której

częściowo stoi sporny między stronami domek letniskowy wskazany w pozwie, pozostał kawałek ziemi pozwanego o obszarze 294 m², oznaczony obecnie jako działka nr (...).

Dowody: wypis z rejestru gruntów – k. 32 akt sprawy

mapa z ewidencji gruntów – k. 33 akt sprawy

umowa sprzedaży z 26.10.2017 r. – k. 74-76 akt sprawy

zeznania pozwanego – k. 79-79v akt sprawy

a nadto oświadczenie pozwanego – k. 78 akt sprawy

Jeszcze przed sprzedażą działki nr (...) państwu W., pan G. w latach 70-tych XX wieku wydzierżawił działkę sąsiednią o powierzchni 0,75 ha na działalność wypoczynkową Spółdzielni krawców 1 M.. Na tej działce Spółdzielnia postawiła domki letniskowe i prowadziła ośrodek wypoczynkowy. Jeden z domków został postawiony na granicy działek (...) (należącej do pana G.) i 51/3. Jest to domek częściowo drewniany, częściowo z płyty paździerzowej. Pod łazienką są obecnie murowane fundamenty. Pod domkiem znajduje się przyłącze do mediów. Spółdzielnia krawców 1 M. przestała istnieć po 1989 r. W latach 90-tych XX wieku powódka z inną jeszcze osobą przejęła dzierżawę gruntu po spółdzielni i odkupiła od spółdzielni domki. Następnie jako dzierżawca gruntu powódka ze współniczką odnowiła część domków, w tym domek stojący na granicy działek (...), a część domków rozebrała. W domku na granicy działek (...) (obecnie 51/9) wykonano łazienkę, szwedzkie podłogi, położono tapety, wykonano nowe drewniane tarasy. Budynek ten stoi na pustakach, nie jest podpiwniczony, pokryty jest blachą. Posiada drewnianą stolarkę okienną i drzwiową. Wyposażony jest w instalacje wodno-kanalizacyjną i elektryczną. Według geodety dokonującego jego pomiarów nie jest trwale związany z gruntem.

W 1994 r. został prawdopodobnie wylany przez współników powódki fundament pod ubikację domku na granicy działek (...) (poprzednio 51/3). W roku 2008 lub 2009 powódka kupiła od pana G. dwie działki gruntu nad jeziorem w G., to jest działkę nr (...).

W momencie przejęcia przez powódkę dzierżawy od Spółdzielni krawców 1 M. obok domku letniskowego na granicy, znajdowało się murowane szambo, które w całości było posadowione na działce nr (...), lecz obsługiwało jeszcze trzy inne domki letniskowe na działce nr (...). Powódka jako dzierżawca terenu po spółdzielni, na którym stały domki, na konstrukcji szamba pobudowała ze współniczką z bloczków gazobetonowych dwie toalety (dwie oddzielne ubikacje z dwoma wejściami, dwoma muszlami klozetowymi i dwoma umywalkami). To jest budynek murowany, trwale związany z szambem, otynkowany i częściowo obudowany drewnem o powierzchni użytkowej 3,84 m².

O tym, że domek letniskowy stoi na granicy działek stron a ubikacja na działce pozwanego strony przekonały się definitywnie po pomiarach gruntu pozwanego wykonanych przez geodetę w roku 2016 r. W 2017 r. sporny domek został naniesiony na mapkę geodezyjną w Starostwie Powiatowym w Ś..

Dowody: zeznania pozwanej – k. 78v-79 akt sprawy

mapa z ewidencji gruntów – k. 33 akt sprawy

wycena domku letniskowego i dwóch toalet – k. 8 akt sprawy

oświadczenie geodety P. O. z 26.07.2017 r. - k. 51 akt sprawy

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wniósł 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. Przyjmuje się, że roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości przysługuje jedynie takiemu posiadaczowi,

którego władztwo faktycznie nie ma podstawy prawnej, to jest wyłącznie posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze. Charakter posiadania i dobra wiara posiadacza brane są na chwilę wzniesienia budynku lub innego urządzenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 31 marca 2016 r., IV CSK 322/15, LEX nr 2041906). Nadto warunkiem przysługiwania roszczenia z tego roszczenia jest to, aby budynek, który wznosił posiadacz na cudzym gruncie, był z nim trwale związany.

Z zeznań powódki wynika, że domek letniskowy na granicy działek o numerach (...) (obecnie 51/9) został posadowiony przez dzierżawcę gruntu Spółdzielnię krawców 1 M., podobnie jak i szambo. Powódka ze współniczką, jako dzierżawcy gruntu jedynie odnowili ten domek, podobnie jako dzierżawcy pobudowali toalety na konstrukcji szamba, które znajduje się w całości na działce pozwanego. Powódka w chwili budowy nie była więc samoistnym posiadaczem użytkowanego gruntu, na którym postawiono sporny domek letniskowy, szambo i toalety. Z tego względu nie przysługuje jej roszczenie z art. 231 § 1 k.c. W odniesieniu do domku bardziej miarodajną podstawą roszczenia powinien być nadto przepis art. 151 k.c., który stanowi o przekroczeniu granicy, a nie art. 231 k.c. Jednakże przepis art. 151 k.c. nie daje podstawy do żądania wykupu posiadaczowi, który wniósł budynek, lecz jedynie właścicielowi gruntu, na którym budynek wzniesiono.

Powódka nie wykazała, że oba sporne budynki, o których mowa w pozwie, były trwale związane z gruntem. O ile w przypadku toalety jest to prawdopodobne, to raczej jest to wątpliwe w przypadku domku letniskowego, co do którego w zakresie braku związania z gruntem wypowiedział się geodeta (k. 51 akt). Skoro pozwany zaprzeczał, aby wymienione budynki były trwale związane z gruntem, to powódka powinna ten fakt udowodnić opinią biegłego z zakresu budownictwa. Takiego wniosku powódka jednak nie zgłosiła. Sąd nie ma obecnie obowiązku wyręczenia stron, zwłaszcza reprezentowanych przez fachowych pełnomocników, w zakresie powoływania właściwych dowodów. Z tych względów na podstawie art. 231 § 1 k.c. żądanie pozwu należało oddalić.

Wobec tego, że żądanie pozwu nie mogło być uwzględnione ze względu na brak inicjatywy dowodowej powódki i podlegało oddaleniu, zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego w celu ustalenia wartości nieruchomości powoda. Z tych względów wniosek powódki w tym zakresie należało oddalić, jako zmierzający do przewlekłości postępowania (art. 217 § 3 k.p.c.). W ocenie Sądu powódka niesłusznie próbowała zawęzić żądanie przeniesienia własności jedynie do części nieruchomości pozwanego, to jest do 100 m², tymczasem powinno ono obejmować całą nieruchomość pozwanego, na której znajduje się część domku powódki i toaleta, to jest obecnie całą działkę o numerze (...).

Z tych samych względów zbędne było zawieszanie postępowania do czasu zakończenia sprawy o przywrócenie naruszonego posiadania. Wniosek powódki i w tym zakresie należało oddalić (art. 78v i 81 akt).

Wobec przegrania sprawy przez powódkę, żądanie zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu od pozwanego, należało uznać za bezzasadne. Należało natomiast uwzględnić żądanie pozwanego zwrotu kosztów procesu (art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.). Na koszty pozwanego składają się opłata od pełnomocnictwa – 17 zł (k. 63 akt) i opłata na rzecz radcy prawnego w kwocie 900 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych - Dz. U. poz. 1804 ze zm.).