

*Sygn. akt: I C 169/16*

## WYROK ZAOCZNY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Brzesku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b><i>SSR Agata Gawłowska-Sobusiak</i></b>
<b>Protokolant:</b>	<b><i>Paulina Wąs</i></b>

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 r. w Brzesku

na rozprawie

sprawy z powództwa ***M. S.***

***przeciwko B. S.***

***o przeniesienie własności***

I. oddała powództwo;

II. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

***Sędzia***

***SR Agata Gawłowska – Sobusiak***

***sek.***

***I/odnotować wyrok,***

***II/odpis wyroku doręczyć peł. powoda adv. M. P. z pouczeniem o apelacji i pozwanemu B. S. z pouczeniem o sprzeciwie,***

***III/kal. dla powoda - 3 tygodnie, dla pozwanego - 2 tygodnie.***

***B. dnia 21.04.2016r.***

***Sygn. akt I C 169/16***

## UZASADNIENIE

***wyroku zaocznego Sądu Rejonowego w Brzesku***

***z dnia 21 kwietnia 2016 r.***

Powód M. S. domagał się zobowiązania pozwanego B. S. do przeniesienia na niego własności części nieruchomości położonej w B., składającej się z dz. ew. nr (...) i (...), objętej Kw nr (...), o łącznym obszarze 33 m<sup>2</sup>, a to znajdującej się pod budynkiem wzniesionym przez powoda na gruncie pozwanego jak i stanowiącej dojście do tego budynku, za jednoczesną zapłatą wynagrodzenia w kwocie 8 250, 00 zł. Nadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że na mocy ustnej umowy powód, W. S., pozwany oraz A. S. podjęli decyzję o wspólnej budowie budynków usługowo-handlowych z częścią mieszkalną na nieruchomościach będących ich własnością składających się z dz. ew. nr (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...). W tym celu wymieni inwestorzy wspólnie wystąpili o projekt architektoniczny budynku oraz o pozwolenie na budowę. Decyzją nr (...) z dnia 5 października 2011r. Starosta B. zatwierdził projekt i udzielił pozwolenia na budowę zespołu budynków usługowo-handlowych.

Dalej powód podniósł, że prace przy opisanej inwestycji były prowadzone i finansowane jedynie przez powoda. Ostatecznie budynek został wybudowany na nieruchomości powoda, ale częściowo tj. wejście do budynku (ok. 4m<sup>2</sup>) i klatka schodowa umożliwiająca dostęp do kondygnacji budynku (29m<sup>2</sup>) – zapewniająca wejście do całego zespołu budynków, których dalsza budowa jest w planach – także na nieruchomości pozwanego, tj. na dz. ew. nr (...) oraz (...).

Wobec powyższego powód podniósł, że od momentu rozpoczęcia budowy stał się on posiadaczem samoistnym zabudowanego gruntu pozwanego w dobrej wierze. Pozwany nie wykonywał żadnych czynności na swojej nieruchomości, nie uczestniczył w budowie, a co więcej to powód zabezpieczył nieruchomość pozwanego przed możliwością wchodzenia tam osób trzecich, gdyż pozwany nie interesuje się tym, co dzieje się na jego nieruchomości. Powód miał i mógł mieć świadomość, że wznosząc budynek częściowo na nieruchomości pozwanego nie naruszał w żadnej mierze praw pozwanego. Pozwany wycofał się ze wspólnej inwestycji już po tym, jak powód z własnych środków wznosił cały budynek. Przedstawione okoliczności przemawiają za traktowaniem powoda jako posiadacza samoistnego w złej wierze – tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem – na równi z posiadaczem samoistnym w dobrej wierze.

Nadto powód podniósł, że wartość części budynku znajdującej się na nieruchomości pozwanego znacznie przewyższa jej wartość i wynosi ok. 93 000 zł. Koszt budowy całego budynku wyniósł powoda do tej pory ok. 600 000,00 zł netto. Korzystanie przez powoda z części budynku wzniesionej na nieruchomości pozwanego jest niezbędne do korzystania z pozostałej części tego budynku, gdyż znajduje się tam m.in. główny zawór wody i liczniki dotyczące całej instalacji elektrycznej, a przede wszystkim wejście i klatka schodowa.

Powód wyjaśnił, że kwota wynagrodzenia tj. 8 250,00 zł, wynika z tego, że 1 m<sup>2</sup> powierzchni gruntu w tej części B., w której położona jest nieruchomość pozwanego, wynosi ok. 250, 00 zł (33 m<sup>2</sup> x 250,00 zł= 8 250,00 zł).

Pozwany B. S. nie stawił się na rozprawę, nie zajął też stanowiska na piśmie.

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

#### ***z uwzględnieniem okoliczności bezspornych:***

W 2008 r powód M. S. wraz ze swoim ojcem W. S. oraz braćmi ojca: pozwanym B. S. i A. S. ustnie porozumieli się – umówili, że co do wspólnego przedsięwzięcia. Umówili się, że wspólnie wzniosą budynek usługowo-handlowy na terenie sąsiadujących ze sobą nieruchomości położonych w B. przy ul. (...), których byli właścicielami.

A. S. był właścicielem dz. ew. nr (...).

W. S. był właścicielem dz. ew. nr (...) i nr (...).

M. S. był właścicielem dz. ew. nr (...) i (...).

B. S. był właścicielem dz. ew. nr (...) i nr (...).

Umowa między inwestorami wynikała z faktu, że poszczególne nieruchomości były stosunkowo małe, a wzniesienie osobnych budynków na każdej z nich wiązałyby się z koniecznością budowania osobnych klatek schodowych, co znacznie zmniejszyłoby ich powierzchnię użytkową.

**Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

**Dowód:**

- odpis Kw nr (...) – k. 14-20,

- odpis Kw nr (...) – k. 21-26.

Wspólnicy zamówili projekt budowlany opisanego budynku, który sporządziła firma architektoniczna z K.. Wynagrodzenie za projekt uiszcili wspólnie według wysokości udziałów w inwestycji. Także pozwany zapłacił swoją część wynagrodzenia.

**Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

Następnie wspólnicy wspólnie wystąpili o pozwolenie na budowę. Starosta B. decyzją z dnia 5 października 2011 r zatwierdził projekt budowlany i udzielił wszystkim współnikom łącznie pozwolenia na budowę zespołu budynków usługowo- handlowych z częścią mieszkalną na nieruchomościach w B., składających się z dz. ew. nr (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...).

**Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

**Dowód:**

-decyzja Starosty B. nr (...) z dnia 5 października 2011r –

k. 27-28.

Już po uzyskaniu pozwolenia na budowę doszło do podziału nieruchomości współników. I tak:

- dz. ew. nr (...) – własności A. S. – podzieliła się na dz. ew. nr (...) i nr (...),

- dz. ew. nr (...) - własności W. S. – podzieliła się na dz. ew. nr (...) i nr (...),

- dz. ew. nr (...) – własności M. S. – podzieliła się na dz. ew. nr (...) i nr (...),

- dz. ew. nr (...) – własności M. S. – podzieliła się na dz. ew. nr (...) i (...).

Ostatecznie A. S. był właścicielem dz. ew. nr (...) i nr (...).

W. S. był właścicielem dz. ew. nr (...), nr (...), nr (...).

M. S. był właścicielem dz. ew. nr (...), nr (...), nr 814/10 i nr (...).

B. S. był właścicielem dz. ew. nr (...) i nr (...).

**Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

**Dowód:**

- **mapa z projektem podziału nieruchomości – k. 29;**
- **projekt wstępny podziału – k. 136;**
- **decyzja Burmistrza B. nr (...).IV. (...).1.36.2013.IK z dnia 8 listopada 2013r. – k. 9;**
- **decyzja Burmistrza B. nr (...).IV. (...).1.37.2013.IK z dnia 8 listopada 2013r. – k. 9.**

Po uzyskaniu pozwolenia na budowę, wspólnicy postanowili przystąpić do prac budowlanych, wykopania fundamentów. Wówczas pozwany B. S. stwierdził, że nie posiada odpowiednich funduszy i w związku z tym do czasu ich pozyskania wycofuje się ze wspólnej inwestycji. Równocześnie pozwany zezwolił pozostałym wspólnikom na przekroczenie granicy jego nieruchomości, a to budowę częściowo na dz. ew. nr (...) i nr (...). Po uzyskaniu funduszy pozwany miał dołączyć do wspólników.

#### **Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

##### **Dowód:**

- **mapa z projektem podziału nieruchomości k. 29.**

Budynek, który został ostatecznie posadowiony na dz. ew. nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), o łącznej pow. użytkowej około 220 m<sup>2</sup>, został wzniesiony prawie w całości ze środków finansowych powoda i jego ojca W. S..

A. S. sfinansował wyłącznie fundamenty w części znajdującej się na nieruchomości będącej jego własności, tj. na dz. ew. nr (...). Nieruchomość tą nabył od A. S. jego brat – ojciec powoda W. S..

Ojciec powoda W. S. zmarł, a należące do niego nieruchomości, tj. dz. ew. nr (...), nr (...), nr (...), nr (...) nabył powód.

Na nieruchomości pozwanego, tj. dz. ew. nr (...) i (...), znajduje się wejście do budynku oraz klatka schodowa.

Całkowity koszt opisanej inwestycji wyniósł około 700-800 tysięcy złotych. Wartość tej części budynku, która znajduje się na nieruchomości pozwanego wynosi około 93 000,00 zł.

#### **Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

##### **Dowód:**

- **odpis Kw nr (...) – k. 14-20,**
- **odpis Kw nr (...) – k. 21-26,**
- **mapa z projektem podziału nieruchomości – k. 29,**
- **projekt wstępny podziału – k. 136,**
- **rachunki, faktury zakupu materiałów budowlanych – k. 30-131.**

Po wzniesieniu budynku, do jego odbioru konieczny jest podpis pozwanego, którego ten nie chce udzielić. Pozwany oświadczył, m.in. powodowi, że podpisze odbiór budynku pod warunkiem, że otrzyma od W. S. lokal użytkowy w innym budynku.

#### **Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

Powód spotykając się z pozwanym namawiał go, aby zgodził się na podpisanie odbioru budowy. Wspólnicy nie doszli jednak do porozumienia.

### **Informacyjne słuchanie powoda M. S. k. 139.**

**Powyższy stan faktyczny** był w zasadzie bezsporny, a Sąd ustalił go na podstawie informacyjnego słuchania powoda oraz dokumentów przedłożonych przez powoda.

Dokumenty w postaci: decyzji administracyjnych, odpisów z ksiąg wieczystych, projektów podziału nieruchomości, jako dokumenty urzędowe stanowiły dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone.

Z kolei dokumentom w postaci: faktur i rachunków, jako dokumenty prywatne stanowiły dowód, że osoby pod nimi podpisane złożyły zawarte w nich oświadczenia. Dokumenty świadczyły o wydatkach poczynionych przez powoda na wspólne przedsięwzięcie stron. Faktury te zostały wystawione na materiały budowlane, na każdej figuruje nazwisko powoda. Należy jednak zaznaczyć, że okoliczności te miały dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy drugorzędne znaczenie.

Sąd nie miał podstaw, aby odmówić wiary twierdzeniom powoda. W szczególności istotne dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy były twierdzenia, w którym powód wskazał, iż od początku miał świadomość, że prowadzi budowę na gruncie pozwanego. Twierdzenia te korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powód M. S. domagał się zobowiązania pozwanego B. S. do przeniesienia na niego własności części nieruchomości położonej w B., składającej się z dz. ew. nr (...) i (...), objętej Kw nr (...), o łącznym obszarze 33 m<sup>2</sup>, a to znajdującej się pod budynkiem wzniesionym przez powoda na gruncie pozwanego jak i stanowiącej dojskie do tego budynku za jednoczesną zapłatą wynagrodzenia w kwocie 8 250, 00 zł – w trybie art. 231 § 1 kc.

Przywołany art. 231 § 1 kc stanowi, że 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.

Cytowanym przepisem ustawodawca udziela ochrony inwestycjom posiadaczy gruntu, a to przyznaje im roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości zajętej pod tą inwestycję, legalizując w ten sposób budowę dokonaną na cudzym gruncie. Niemniej jednak ustawodawca dokonuje tego wstrzeźliwie, by nie pozbawić całkowicie właściciela ochrony jego naruszonego prawa ( por.: E. G. „Kodeks cywilny. Komentarz.” LEX)

Roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości powstaje, jeżeli spełnione są kumulatywnie następujące przesłanki:

- 1) samoistne posiadanie osoby, która wzniosła budynek lub inne urządzenie,
- 2) dobra wiara posiadacza,
- 3) wzniesienie budynku lub innego urządzenia,
- 4) znaczna różnica wartości wzniesionej budowli i działki zajętej pod budowę.

Brak jednej z powyższych przesłanek powoduje oddalenie powództwa, choćby nawet wszystkie pozostałe przesłanki były spełnione (por.: wyrok SN z dnia 30 grudnia 1976r. III CRN 297/76 LEX; wyrok SN z 16 lutego 2005r. IV CK 512/2004 LEX).

Zatem w przedmiotowej sprawie w pierwszej kolejności należało ustalić, czy istniało posiadanie przez powoda rzeczony nieruchomości i czy miało ono przymioty posiadania charakterystycznego dla władztwa właściciela tj. posiadania samoistnego.

Tzw. roszczenie o wykup gruntu z art. 231 § 1 kc przysługuje tylko posiadaczowi samoistnemu. Stawiając taki warunek, ustawodawca odsyła do pojęcia zawartego w art. 336 kc, zgodnie z którym posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel. A contrario, roszczenie o wykup gruntu nie przysługuje posiadaczowi zależnemu, ani dzierżycielowi, ani tym bardziej prekarzyście.

Ocena charakteru posiadania związana jest z konkretnymi okolicznościami danej sprawy. Taka czynność jak wzniesienie budynku na cudzym gruncie, w zależności od okoliczności, może świadczyć zarówno o posiadaniu samoistnym, jak i zależnym. Nie każda budowa na cudzym gruncie rodzić będzie dla budującego roszczenie z art. 231 § 1 kc (por.: wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 28 września 2000 r. IV CKN 103/00 LEX).

Posiadaczem samoistnym będzie na pewno ten, kto uzyskał władanie nieruchomością na podstawie nieformalnej umowy mającej na celu przeniesienie własności nieruchomości i wznosił na tej nieruchomości budynek. Nie będzie nim natomiast ten, kto tylko finansowo przyczynił się do wybudowania budynku przez właściciela nieruchomości, jak i ten, kogo właściciel dopuścił do wspólnego korzystania z nieruchomości i zezwolił na budowę budynku na wspólne potrzeby (por.: S. Rudnicki „Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe.” Warszawa 1999r.).

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, powód M. S., pozwany B. S. oraz W. S. i A. S. zawarli umowę spółki w rozumieniu art. 860 kc, tj. zobowiązali się dążyć do osiągnięcia wspólnego celu gospodarczego, a to wybudowania budynku usługowo-handlowego na nieruchomościach, których byli właścicielami (nie współwłaścicielami). Świadczy o tym wspólne zamówienie projektu architektoniczno-budowlanego oraz wspólne wystąpienie o zezwolenie na budowę. W trakcie inwestycji pozwany oświadczył, że nie ma środków finansowych i chwilowo wycofał się z budowy. Pozwany zezwolił jednak współnikom na kontynuowanie budowy częściowo na nieruchomości będącej jego własnością, a konkretnie na przekroczenie granicy dz. ew. nr (...) i nr (...). Pozostali współnicy kontynuowali inwestycję, mając pełną świadomość, że dz. ew. nr (...) i nr (...) są własnością pozwanego, ale też z przekonaniem, że pozwany przyłączy się do tej inwestycji w przyszłości.

Przedstawione okoliczności wskazują wprost na to, że **powód był jedynie posiadaczem zależnym nieruchomości pozwanego zajętych pod budowę, tj. dz. ew. nr (...) i nr (...)**. Powód władał tymi nieruchomościami za zezwoleniem właściciela – pozwanego. Pozwany nigdy nie zamierzał przenieść własności tych nieruchomości na rzecz powoda, nigdy też – nawet w spółce – nie było mowy o tym, że takie przeniesienie ma nastąpić. Co więcej powód nie miał intencji nabycia własności tych nieruchomości. Skoro powód wywodził uprawnienie do korzystania z nieruchomości z nieformalnego przyzwolenia pozwanego, które nie miało na celu przeniesienia własności, to oznacza, że powód akceptował zależny charakter swojego posiadania. Istotne znaczenie ma także to, że po wzniesieniu budynku powód podejmował czynności zmierzające do przekonania pozwanego, aby ten podpisał odbiór budynku. Zatem powód miał świadomość, komu przysługuje prawo własności nieruchomości zajętych pod budowę i nie czuł się ich właścicielem, co jest jednym z niezbędnych elementów posiadania samoistnego.

Niezależnie od powyższego należy podnieść, że nawet, gdyby powód był posiadaczem samoistnym nieruchomości zajętych pod budowę, to jego posiadanie nie cechowało się dobrą wiarą, co również warunkuje dochodzenie roszczenia przewidzianego w art. 231 § kc.

Skuteczność roszczenia o wykup gruntu uzależniona jest od istnienia dobrej wiary posiadacza samoistnego, która dotyczy posiadania rzeczy i przekonania, że służy mu prawo własności, a nie tylko uprawnienia do wznoszenia budynku (por.: J. C. „kodeks cywilny. Komentarz.” LEX).

Samoistny posiadacz w dobrej wierze pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo własności. Jego dobrą wiarę wyłącza wiedza o odmiennym rzeczywistym stanie prawnym

oraz niedbalstwo. W złej wierze pozostaje zatem również posiadacz, który przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć (zorientować), że nie przysługuje mu prawo własności (por.: E. G. „Kodeks cywilny. Komentarz” LEX).

W tym miejscu należy zaznaczyć, że pojęcie dobrej wiary przeszło w orzecznictwie znamiennej ewolucje. Obecnie należy odrzucić liberalną koncepcję pojmowania dobrej wiary, pozwalającą uznać za posiadacza w dobrej wierze osobę, która władając rzeczą pozostaje w usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że „niczyjego prawa nie narusza”, „nikogo nie krzywdzi”. Nie można także traktować posiadacza w złej wierze „na równi” z posiadaczem w dobrej wierze, jeżeli „wymagają tego zasady współżycia społecznego”.

Chwilą odpowiednią do oceny kwalifikacji posiadania według dobrej lub złej wiary nie jest chwila uzyskania posiadania, lecz chwila rozpoczęcia budowy (por.: wyrok SN z dnia 30 grudnia 1976 r., III CRN 292/76, LexisNexis nr (...); wyrok SN z dnia 30 marca 1983 r., I CR 44/83, LexisNexis nr (...)).

Istnienie dobrej wiary domniemywa się, o czym stanowi art. 7 kc, ale jest to domniemanie wzruszalne, jego obalenie następuje niejednokrotnie w drodze domniemania faktycznego, gdy wniosek o braku dobrej wiary można wyprowadzić z ustalonych faktów.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, nie może budzić wątpliwości, że powód w chwili wznoszenia budynku wiedział, że nie przysługuje mu prawo własności ew. nr (...) i nr (...), że właścicielem tychże nieruchomości jest pozwany. Świadomość tę posiadał zarówno w chwili rozpoczęcia, jak i w trakcie kontynuowania budowy. Zatem **posiadanie powoda było posiadaniem w złej wierze.**

Występujący w przedmiotowej sprawie stan faktyczny nie uzasadnia zastosowania na korzyść powoda, jako posiadacza w złej wierze, art. 231 § 1 kc. Owszem judykatura przewiduje sytuacje, w których „samoistnemu posiadaczowi, który wraz z innymi osobami uczestniczył we wzniesieniu budynku przez wybudowanie jego części, może przysługiwać roszczenie z art. 231 § 1 kc o przeniesienie udziału odpowiedniej części nieruchomości” (por.: uchwała SN z dnia 13 lutego 1978 r III CZP 101/77 OSNC 1978/9/15). Ale w stanie faktycznym - będącym podstawą cytowanego orzeczenia - osoby dokonujące nadbudowy domu, posiadały zapewnienie właściciela gruntu, że zostaną właścicielami połowy nieruchomości. Z kolei w innym orzeczeniu judykatura przyznaje roszczenie z art. 231 § 1 kc - wtedy z art. 73 §2 pr. rzeczowego - osobie, która uzyskała zgodę na budowę od właściciela gruntu (por.: wyrok SN z dnia 14 listopada 1963 r III CR 81/63 OSNC 1964/9/189). Ale ze stanu faktycznego - będącego podstawą orzeczenia - wynika, że zgoda była udzielna budującemu przez jego matkę. Przy przydatności i aktualności cytowanych orzeczeń należy mieć na uwadze to, że pojęcie dobrej wiary przeszło znamiennej ewolucje, o czym już wspomniano. Sąd nie może legalizować pochopnych i nieprzemyślanych decyzji budującego na cudzym gruncie.

Jak była mowa powyżej, powód, pozwany, W. S. i A. S. zawarli spółkę celem wybudowania budynku usługowo-handlowego na nieruchomościach, które stanowiły ich własność. Jak też była mowa powyżej, wspólnie zamówili projekt architektoniczno-budowlany oraz wspólnie uzyskali pozwolenie na budowę. Już na etapie wznoszenia budynku, pozwany wycofał się ze wspólnej inwestycji, czasowo, z uwagi na brak środków. Pozostali wspólnicy kontynuowali budowę, za przyzwoleniem pozwanego. Jak ustalono w przedmiotowej sprawie, budynek został wzniesiony w przeważającej części z środków finansowych powoda i jego ojca W. S.. Niemniej jednak powód znał stan prawny zabudowywanej nieruchomości tj. dz. ew. nr (...) i nr (...). Powód, nie mając spisanej umowy z pozwanym, nie mając obietnicy pozwanego co do przeniesienia własności zabudowywanej nieruchomości, nie wiedząc, czy pozwany przyłączy się z powrotem do inwestycji, zdecydował się na kontynuowanie budowy. Powód w żaden sposób nie zabezpieczył swoich interesów, wykazał się skrajną nieodpowiedzialnością, a teraz od Sądu wymaga legalizacji zabudowy cudzego gruntu.

Należy także podnieść, że każdy ze współników miał właściwie budować na własnym gruncie, ale budowę prowadzili tylko powód i jego ojciec W. S.. Wzniesiony - przez powoda i jego ojca - budynek zajął część dz. ew. nr (...) własności A. S. oraz część dz. ew. nr (...) i nr (...) własności pozwanego. A. S. podzielił dz. ew. nr (...) i własność zabudowanej działki oznaczonej jako dz. ew. nr (...) przeniósł na W. S.. Z kolei W. S. zmarł i własność dz. ew. nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...) nabył powód. Powód, razem z dz. ew. nr (...), nr (...), nr (...) i (...), stał się właścicielem większości

gruntu zabudowanego wspomnianym budynkiem usługowo-handlowy. Tylko pozwany nie chce przenieść na powoda własności części dz. ew. nr (...) i nr (...) – na których jest zlokalizowana klatka schodowa, mająca docelowo służyć wszystkim inwestorom -stąd poszukiwanie ochrony w trybie art. 231 § 1 kc.

Jeżeli jednak powód wznosił budynek z przekroczeniem granicy nieruchomości pozwanego, a pozwany nie sprzeciwił się temu przekroczeniu, a co więcej zezwolił na takie działanie, pozwany musi tolerować zaistniały stan rzeczy. To pozwany może żądać ustanowienia służebności budynkowej albo wykupu gruntu, ale **w trybie art. 151 kc.**

W tym stanie rzeczy na podstawie powołanych przepisów orzeczono jak w sentencji.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 kpc. Powód przegrał proces i powinien zwrócić koszty pozwanemu, ale pozwany takich kosztów nie wykazał. Wobec powyższego koszty procesu między stronami wzajemnie zniesiono.

**B., dnia 10.05.2016r. SSR Agata Gawłowska- Sobusiak**

**S/**

- odnotować uzasadnienie,

- odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełn. powoda adw. M. P.,

- kal. 2 tyg.

**B., dnia 10.05.2016r. SSR Agata Gawłowska- Sobusiak**