

Sygn. akt II Ca 759/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. Wydział II Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie	SSO Stanisław Łęgosz SSR del. Mariusz Kubiczek
Protokolant	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2014 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie sprawy z powództwa A. W. (1), A. W. (2) i A. W. (1)

przeciwko M. W. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Opocznie

z dnia 9 maja 2014 roku, sygn. akt I C 199/12

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Opocznie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt II Ca 759/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 maja 2014 r. Sąd Rejonowy w Opocznie po rozpoznaniu sprawy z powództwa M. W. (2), I. W., A. W. (2) i A. W. (1) przeciwko M. W. (1) o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia własności nieruchomości w trybie art. 231 k.c.

1. zobowiązuje pozwanego M. W. (1) do złożenia następującego oświadczenia woli:

„ Ja M. W. (1) syn A. i L. przenoszę własność nieruchomości położonej w miejscowości S., obręb Nr (...), gm. A. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0.8889 ha (powstałej z podziału działki numer (...)) przedstawionej na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego geodetę uprawnionego G.

E.zaewidencjonowanej przez Starostę Powiatu (...)- (...)w dniu 20.03.2014 r. identyfikator ewidencyjny (...)dla której w Sądzie Rejonowym w Opocznie Wydziale Ksiąg wieczystych jest prowadzona księga wieczysta Kw Nr (...)na

rzecz powodów : M. W. (2) i jego żony I. W. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej w 1/2 części za zapłatą w wynagrodzenia w kwocie 13.489,00 złotych i na rzecz A. W. (2) syna M. i I. i jego żony A. W. (1) córki M. i K. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej w 1/2 części za zapłatą w wynagrodzenia w kwocie 13.489,00 złotych z tym, że wyrok zastępuje umowę.

2. nie zasądził od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania.

Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 1,28 ha położona jest we wsi S. w gminie A.. Dla nieruchomości tej w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Opocznie urządzona jest księga wieczysta Kw nr (...).

Powyższa nieruchomość najpierw stanowiła własność A. i A. małż. W., którzy następnie umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) w dniu 8 grudnia 1999 r. przed notariuszem R. W. w Kancelarii Notarialnej w O. przekazali ją A. W. (3) - bratu A. W. (2).

Strony umówiły się między sobą, że za jakiś czas A. W. (3) z powrotem przeniesie własność nieruchomości na A. i A. małż. W.. Dokonano takich ustaleń w celu umożliwienia A. W. (2) uzyskania przydziału na mieszkanie komunalne w Ł..

A. W. (3) zmarł jako kawaler w dniu 9 grudnia 2011 r. w P., ostatnio stale zamieszkiwał w S..

A. W. (3) jako spadkobiercę ustawowego pozostawił syna M. W. (1), który na mocy aktu poświadczenia dziedziczenia sporządzonego w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...) w dniu 5 marca 2012 r. przed notariuszem A. P. w Kancelarii Notarialnej w O. nabył spadek po A. W. (3) w całości.

Na przedmiotowej nieruchomości poczynione zostały liczne inwestycje. Zostały one rozpoczęte w czasie, gdy właścicielami tej działki byli A. i A. małżonkowie W..

Teren został wyrównany, ogrodzony, do działki podciągnięto przyłącze elektryczne i wodne. Wybudowano na niej murowany budynek mieszkalny, budynek gospodarczy o konstrukcji murowano - drewnianej, bezodpływowy zbiornik na ścieki i wiatę o konstrukcji drewnianej.

Wszystkie budowy były finansowane ze środków należących do M. i I. małż. W. oraz A. i A. małż. W.. Oni to dokonywali zakupu materiałów budowlanych, opłacali fachowców, a także sami pracowali przy poszczególnych budowach. Przy pracach murarskich pomagał także S. W..

A. W. (3) nie partycypował w kosztach budów, czasem jedynie pomagał przy nich własną pracą fizyczną. Nie miał własnych środków finansowych, nie pracował zawodowo. Często nadużywał alkoholu.

Syn A. M. W. nie był na przedmiotowej nieruchomości. Gdy prowadzone były na niej prace budowlane był dzieckiem, miał 7 - 8 lat. Z ojcem widywał się 3 - 4 razy w roku.

Wartość zabudowanej części działki nr (...) położonej we wsi S. w gminie A. wynosi 365.026,00 zł, w tym wartość budynków i budowli wynosi 332.309,00 zł, wartość gruntu pod zabudową wynosi 24.528,00 zł, zaś wartość nasadzeń krzewów ozdobnych wynosi 8.189,00 zł.

Zabudowana część przedmiotowej nieruchomości posiada powierzchnię 0,8889 ha i na mapie podziału została oznaczona numerem geodezyjnym (...). Niezabudowana część nieruchomości posiada powierzchnię 0,4556 ha i na mapie podziału została oznaczona numerem geodezyjnym (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej powołane dowody, bo w ocenie Sądu brak jest podstaw, aby je skutecznie zakwestionować.

Sąd Rejonowy zważył, iż podstawę roszczenia zawartego w pozwie stanowi przepis art. 231 § 1 k.c. z zw. z art. 64 k.c.

W myśl zasady superficies solo cedit wzniesiony na cudzym gruncie budynek lub urządzenie staje się jego częścią składową i jest własnością właściciela nieruchomości (art. 48 k.c.). W związku z tą sytuacją ustawodawca w art. 231 k.c. przewidział jeszcze jeden, różny od rozliczenia pieniężnego lub zabrania nakładów w naturze (zob. uwagi do art. 226-227 k.c.) sposób rozliczenia nakładów. Tym sposobem jest przyznanie posiadaczowi, który wznosił budynek (urządzenie), oraz właścicielowi gruntu roszczenie o przeniesienie (nabycie) własności zajętej pod budowę działki, w zamian za odpowiadające jej wartości wynagrodzenie dla dotychczasowego właściciela. Roszczenie to zwane jest powszechnie roszczeniem o wykup.

Realizacja roszczenia o wykup działki gruntu przez osobę, która wzniosła budynek lub inne urządzenie, jest uzależniona od spełnienia szeregu przesłanek. Są nimi: posiadanie samoistne, dobra wiara samoistnego posiadacza, znaczna różnica wartości budynku (innego urządzenia) i zajętej na ten cel działki gruntu.

Jeżeli budynek lub inne urządzenie wzniosło kilku współposiadaczy samoistnych, każdemu z nich przysługuje roszczenie o wykup gruntu na współwłasność w zakresie, w jakim jest posiadaczem (por. uchwałę SN z dnia 13 lutego 1978 r., III CZP 101/77, OSNCP 1978, nr 9, poz. 150).

Przedmiotem wykupu jest ta część nieruchomości, która stanowi działkę bezpośrednio zajęta pod budowę wraz z gruntem niezbędnym do racjonalnego korzystania z budynku lub innego urządzenia.

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd uznał, że w przedmiotowej sprawie zostały spełnione przesłanki z art. 231 § 1 k.c, czyli powodowie byli samoistnymi posiadaczami części działki, którą zabudowali, ich posiadanie było w dobrej wierze, a znaczna różnica wartości naniesień od działki gruntu zajętej na ten cel wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego Z. R., która nie była przez strony kwestionowana.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

Wartość działki zajętej pod zabudowę wynosi 26.978,00 zł. ( 0.8889 ha x 4,16 zł za m<sup>2</sup> pomniejszona o kwotę 10.000,00 zł. tytułem nakładów w postaci wyrównania terenu i innych - stosownie do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego Z. R.) : 2 daje kwoty po 13.498,00 zł. od powodów M. i I. małżonków W. i powodów A. i A. małżonków W..

O kosztach procesu - pkt 2. wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c, który stanowi, że w wypadkach szczególnie uzasadnionych Sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów, albo nie obciążyć jej w ogóle kosztami.

W przedmiotowej sprawie pełnomocnik strony powodowej wniosł o zasądzenie od pozwanych części kosztów procesu poniesionych przez powodów -opłaty i wydatków.

Zauważenia wymaga, że Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych na wniosek pełnomocnika powodów, w celu przeprowadzenia postępowania dowodowego zgodnie ze złożonymi wnioskami dowodowymi koniecznymi do przeprowadzenia w sprawie.

W tej sytuacji uwzględniając przedmiot roszczenia z przepisu art. 231 § 1 k.c. i okoliczności przedmiotowej sprawy - nabycie przez pozwanego działki w wyniku dziedziczenia po ojcu, trudno uznać, aby koszty procesu prowadzonego w sprawie nawet częściowo obciążały pozwanego, bo sprzeciwiają się temu zasady słuszności.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł, jak w sentencji wyroku.

Apelację od wyroku wniósł pozwany zarzucając mu:

- sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.

a) art. 233§ 1KPC poprzez dokonanie oceny dowodów:

- w sposób sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania tj. ustalenie przez sąd na podstawie zebranego materiału dowodowego istnienia przesłanki dobrej wiary powodów w sytuacji, gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że byli oni w złej wierze w chwili wznoszenia budynku, co miało wpływ na treść wyroku i spowodowało uwzględnienie powództwa na podstawie art. 231 § 1KC pomimo braku ku temu jakichkolwiek podstaw,

- w sposób wybiórczy, z pominięciem dowodów świadczących o tym, iż dokonali oni darowizny przedmiotowej nieruchomości, która była niezabudowana i stanowiła grunt rolny, a jej wartość zgodnie z oświadczeniem stron wynosiła 680zł oraz poprzez wyprowadzenie odmiennych wniosków niż tych, które wynikają z dokumentów urzędowych tj. aktu notarialnego darowizny, iż w chwili dokonania darowizny przedmiotowa nieruchomość była niezabudowana,

Wskazując na powyższe wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania według norm przepisanych za I oraz II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest uzasadniona skutkując uchYLENIEM zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Nie przesądzając o trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia stwierdzić należy, że zapadło ono przedwcześnie bez wszechstronnego zbadania wszystkich przesłanek wskazanych w przepisie art. 231 § 1 kc, co wymagało wnikliwych i wyczerpujących ustaleń faktycznych.

Poza sporem jest, że na przedmiotowej działce znajdują się naniesienia budowlane związane trwale z gruntem. Nie było również przedmiotem sporu, iż wartość tych naniesień przewyższa wartość zajętej na ten cel działki. Rzeczą drugorzędną jak się wydaje była wysokość wynagrodzenia wskazana w opinii biegłego sądowego.

Kwestią wymagającą ustaleń – co trafnie podnosi skarżący – jest charakter posiadania spornego areалу. Czym innym jest udział w realizacji inwestycji na działce, a czym innym wykonywanie władztwa nad nieruchomością w ramach posiadania samoistnego. Kwestia ta wymaga gruntownego zbadania.

Treść odwołania wskazuje, że jego autor zarzuca brak samoistnego posiadania po stronie powodów i podaje okoliczności na to wskazujące. Wymaga zbadania czy I. W. realizowała swoje posiadanie w ramach umowy zbliżonej do użyczenia czy też miało ono postać posiadania samoistnego.

Z wyjaśnień powoda A. W. (2) wynika natomiast, że jego rola sprowadzała się jedynie do wznoszenia budynku mieszkalnego i współinwestowania tego przedsięwzięcia.

Wymaga więc ustaleń, czy wobec tego faktu, oraz biorąc pod uwagę okoliczność, że zamieszkiwał wówczas w Ł. w ogóle był współposiadaczem przedmiotowej nieruchomości.

Nie jest ustalona precyzyjnie rola i status S. W. brata A. W. (2) oraz A. W. (3).

Ustalenia Sądu w tej mierze są powierzchowne i sprowadzają się do stwierdzenia, że pomagał on w pracach murarskich wykonywanych przy poszczególnych budowach. Rzeczą Sądu jest ustalenie czy współuczestniczył on w budowie budynku mieszkalnego, czy też pomieszczeń gospodarczo inwentarzowych, które także są zlokalizowane na w/w nieruchomości. Wymaga ustaleń czy współposiadał i posiada tę nieruchomość i w jakim charakterze tj. czy jako posiadacz samoistny czy też zależny.

Zgodzić się należało z zapatrywaniem, że jeżeli budynek lub inne urządzenie wznosiło kilku współposiadaczy samoistnych, wówczas każdemu z nich przysługuje roszczenie o wykup gruntu na współwłasność w zakresie w jakim jest posiadaczem ( por. cyt. przez Sąd Rejonowy uchw. SN z 13.02.1978 podjęta w spr. III CZP 101/77).

W takiej jednak sytuacji obowiązkiem Sądu jest ustalenie zakresu współposiadania każdego z uprawnionych. O ile S. W. posiada wyłącznie naniesienia gospodarczo - inwentarskich może to wskazywać, iż jest posiadaczem wyłącznym tej części gruntu, na którym są one posadowione, względnie jest w jakimś ułamku współposiadaczem całej działki Nr (...).

Nie jest również znany zakres współposiadacza w/w gruntu przez poprzednika prawnego pozwanego tj. A. W. (3). Sąd jedynie ustalił, że również on współfinansował budowę naniesień budowlanych i uczestniczył w niektórych pracach budowlanych. Generalnie, fakt, że właściciel działki również ją współposiada nie stanowi przeszkody do uruchomienia postępowania na podstawie art. 231 § 1 kc przez innych współposiadaczy.

Zakres współposiadania przez właściciela ma istotne znaczenie przy ocenie roszczenia o wykup, ponieważ rzutuje na zakres uprawnień posiadaczy, którzy właścicielami nie są.

Odrębną kwestią jest dobra wiara posiadacza. W tej mierze Sąd Rejonowy nie poczynił żadnych ustaleń, stwierdzając, że w takim charakterze posiadali powodowie.

Należy zaakceptować ustalony w judykaturze pogląd, wedle którego na tle art. 231 § 1 kc można odstąpić od rygorystycznego traktowania dobrej wiary, jak to jest np. w przypadku dobrej wiary posiadacza samoistnego dochodzącego nabycia własności przez zasiedzenie. Argumentacja Sadu Najwyższego, że wąskie pojmowanie dobrej wiary w sprawie o wykup nieruchomości doprowadziłoby do tego, iż przepis art. 231 § kc nie miałby w praktyce zastosowania, zasługuje na aprobatę.

Odmienny pogląd wyrażany niekiedy w praktyce sądowej ma charakter odosobniony i nie jest powszechnie akceptowany. W tym też zakresie nie zasługuje na akceptację zapatrywanie skarżącego, który akcentuje to stanowisko.

Reasumując stwierdzić należy, że postępowanie dowodowe przeprowadzone zostało w niepełnym zakresie. Ocena zgromadzonego materiału dowodowego została dokonana powierzchownie z naruszeniem zasad, o których mowa w art. 233 § 1 kc.

Powyższe doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy.

Z tych zatem względów i na podstawie art. 386 § 4 kpc należało orzec jak w sentencji.

Na oryginale właściwe podpisy