

Sygn. akt **XXIII Ga 1986/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Alicja Dziekańska
Sędziowie:	SO Aneta Łazarska (spr.) SO Anna Janas
Protokolant:	Prot. sąd. Izabela Szczepanek

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa V. Z.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w W.

o zobowiązanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 17 lipca 2015 r., sygn. akt VIII GC 948/14

I. oddala apelację;

II. prostuje sentencję zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce (...) wpisuje (...);

III. zasądza od V. Z. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Aneta Łazarska	SSO Alicja Dziekańska	SSO Anna Janas
--------------------	-----------------------	----------------

Sygn. akt XXIII Ga 1986/15

## UZASADNIENIE

Powódka V. Z. wniosła o zobowiązanie pozwanego do przeniesienia na rzecz powódki własności nieruchomości gruntowej, oznaczonej jako działka nr (...), położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto

w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...) o powierzchni 3 m<sup>2</sup>, zajętej pod budowę budynku mieszkaniowego, za jednoczesną zapłatą przez powódkę kwoty 6000 zł oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wnosił o oddalenie powództwa, a w toku procesu strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Wyrokiem z 17 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie oddalił powództwo (pkt 1) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Sąd Rejonowy ustalił, że 14 września 2006 r. J. S. i K. S. zawarły z powódką, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą: V.Z. Inwestycje V. Z. umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w P., przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). Zbywcy przedmiotowej nieruchomości nabyli jej własność w drodze dziedziczenia.

W 2008 r. powódka w trakcie zapoznawania się z wrysem z ewidencji gruntów dla działki nr (...) dowiedziała się, że budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości został wybudowany przez jej poprzednich właścicieli w części również na nieruchomości sąsiadującej, położonej przy ulicy (...) w P., oznaczonej jako działka n(...), dla której Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). Przeglądając akta księgi wieczystej prowadzonej dla działki nr (...) o nr (...) powódka ustaliła, iż miało to miejsce w 1900 r., a właścicielami działki nr (...) byli wówczas małżonkowie – A. B. i S. B..

Pismem z 19 czerwca 2013 r. powódka przedstawiła pozwanemu, będącemu właścicielem działki, ofertę jej kupna za cenę rynkową w łącznej kwocie 6000 zł i pismami z 22 października 2013 r. i 20 listopada 2013 r. wezwał do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w P., przy ul. (...) lok. (...) przed notariuszem A. S. w dniu 26 listopada o godz. 12.00 w celu złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu własności działki nr (...) przy ul. (...) w P.. Pismem z 21 listopada 2013 r. pozwany odmówił uczynienia zadość przedmiotowemu żądaniu.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo nie było zasadne i podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu Rejonowego podstawa faktyczna i prawna żądania tj. art. 231 § 1 k.c. nie może mieć zastosowania w sprawie z uwagi, iż teza o dopuszczalności przenoszenia roszczenia o wykup zajętej budowlą cudzej nieruchomości przez kolejnego nabywcę z mocy czynności prawnej bynajmniej nie jest jednoznaczna, ale przede wszystkim dlatego, iż w chwili ewentualnego powstania tego prawa w ogóle przepis ten nie istniał, a zatem nie mógł mieć zastosowania i przeto brak jest podstaw do badania przesłanek nim wskazywanych oraz roszczenia z niego wynikającego. Wytoczenie w 2014 r. powództwa nie oznacza, że przepisy Kodeksu cywilnego mogą stanowić podstawy do wysuwania roszczeń wynikających ze stanów faktycznych, które miały miejsce w 1900 r.

Jak wskazał Sąd Rejonowy analiza prawodawstwa aktualnego na datę zabudowania nieruchomości ( (...)) nie jest konieczna, gdyż dekret z dnia 11 października 1946 r. Prawo rzeczowe (Dz.U. nr 57, poz. 319) nie przewidywał takich uprawnień, których realizacji domaga się strona powodowa. Jediną regulacją w tym zakresie jest w nim bowiem art. 32, stosownie do którego, gdy przy wznoszeniu budowli lub innego urządzenia, bez złego zamiaru ani rażącego niedbalstwa ze strony wznoszącego została przekroczona granica nieruchomości sąsiedniej, jej właściciel, jeżeli nie sprzeciwił się temu w czasie odpowiednim, nie będzie mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego, gdyby narażało to wznoszącego na stratę znacznie większą od wyrządzonej szkody. Natomiast może on, według swego wyboru, albo domagać się nabycia bezprawnie zajętej części jego nieruchomości przez właściciela nieruchomości, na której wzniesiono budowlę lub inne urządzenie albo żądać odszkodowania w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności. Uprawnienia zatem dotyczą wyłącznie właściciela nieruchomości zabudowanej. Sąd Rejonowy wskazał, że przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych, wydane na podstawie ustawy z dnia 3 stycznia 1945 r. o trybie wydawania dekretów z mocą ustawy (Dz.U. R.P. Nr 1, poz. 1) wskazywały w art. 1 § 1, iż z dniem wejścia w życie prawa rzeczowego i prawa o księgach wieczystych tracą moc dotychczasowe przepisy w przedmiotach, przepisami tych praw objętych. Zgodnie z art. V uchylone zostały wskazane tam przepisy kodeksu niemieckiego cywilnego, w szczególności cała księga trzecia czyli § 854-1296 (tzn. Prawo rzeczowe). Oznacza to, że już

tylko sięgając do aktu prawnego poprzedzającego Kodeks cywilny wątpliwa zresztą możliwość translatywnego nabycia tego prawa nie istniała.

Z uwagi na powyższe w ocenie Sądu Rejonowego zarzuty pozwanego dotyczące niewykazania przesłanek z regulacji prawnej na którą powoływał się powód były o tyle bezprzedmiotowe, o ile odnosiły się do regulacji nie mającej w ogóle zastosowania w sprawie, gdyż na datę ewentualnego powstania prawa nieistniejącej. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94) wskazuje wyraźnie, że Kodeks cywilny wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 1965 r (art. I). Uchylone zostały nią także przepisy dekretu z dnia 11 października 1946 r. prawo rzeczowe z wyjątkiem enumeratywnie wymienionych. Brak jest zatem podstaw prawnych dla żądania powoda.

Odrębną kwestią, a także wpływającą na treść rozstrzygnięcia i także stanowiącą samoistną jego przesłankę, było w ocenie Sądu Rejonowego, podniesienie przez pozwanego zarzut niepełnej legitymacji procesowej czynnej po stronie powoda. Z wyciągu z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości należącej do powódki wynika, że powódka ustanowiła odrębne prawo do trzech lokali mieszkalnych w budynku przy ul (...). Wraz z prawem do lokali na ich nabywców przeszły odpowiednie udziały w częściach wspólnych nieruchomości, zmniejszając udział powódki w części wspólnej. W konsekwencji i zdaniem Sądu wraz z powódką powinni występować właściciele lokali dysponujący pozostałymi udziałami w częściach wspólnych nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie po stronie powodowej występuje więc współuczestnictwo konieczne (art. 72 § 2 k.p.c.). Współuczestnictwo konieczne wiąże się z koniecznością występowania kilku podmiotów po stronie powodowej lub pozwanej, ze względu na przysługującą im wspólną legitymację, w tym przypadku do dochodzenia roszczeń. Dochodzenie w tym przypadku praw przez jednego ze współwłaścicieli i wyłącznie na swoją rzecz, bez zgody (aczkolwiek także i sprzeciwu pozostałych) nie można potraktować jako czynności zwykłego zarządu (art. 209 k.c.). W ocenie Sądu Rejonowego powódka nie zmierza do zachowania wspólnego prawa przysługującego mu i pozostałym współwłaścicielom, lecz nabycia prawa odnoszącego się do rzeczy objętej współwłasnością wyłącznie na własną rzecz. Jeżeli zatem powódka dochodzi roszczeń wyłącznie we własnym imieniu i na swoją rzecz, a odnoszących się do nieruchomości wspólnej (implikuje kwestia ta m.in. zmianę wartości udziałów we współwłasności odmiennie do stanu aktualnego) to nie można uznać, iż działa w ramach czynności zachowawczych mających chronić wszystkich współwłaścicieli, skoro jednocześnie żąda, aby wyrok dotyczył wyłącznie jej, nie zaś pozostałych. Czynność taka niewątpliwie nie zmierza do zachowania wspólnego prawa, lecz wyłącznie poszerzenia uprawnień właścicielskich wyłącznie powódki.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając wyrok w całości, zarzuciła:

1) nierozpoznanie istoty sprawy poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania merytorycznych zarzutów strony powodowej, poprzez bezpodstawnie przyjęcie, że istnieje przesłanka materialno-prawna unicestwiająca roszczenie, tj. iż art. 231 § 1 k.c. nie może stanowić podstawy faktycznej i prawnej żądania w niniejszej sprawie.

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, mogących mieć wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i bezpodstawnie przyjęcie, że powódka dochodziła roszczeń wyłącznie na swoją rzecz, bez zgody pozostałych współwłaścicieli, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia iż, roszczenie nie zmierzało do zachowania wspólnego dla nich prawa, a tym samym doprowadziło do oddalenia powództwa,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się w uzasadnieniu wydanego orzeczenie do twierdzeń powódki składanych w pozwie oraz w dalszych pismach procesowych, jak też brak odniesienia się do załączonych do pozwu dokumentów czy wreszcie do wydanej opinii przez biegłego sądowego z dziedziny nieruchomości o specjalności wycena nieruchomości na okoliczność wartości rynkowej nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...), położonej przy ulicy (...) w P.,

c) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych zmierzających do ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności, tj. oddalenie wniosków o przesłuchanie świadków J. S. oraz K. S..

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 231 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż taka podstawa faktyczna i prawna żądania nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie,

b) art. 209 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż powódka nie mógł wystąpić w interesie i na rzecz współwłaścicieli nieruchomości przy ul. (...) w P., nawet w sytuacji gdy roszczenie to zmierzało do zachowania wspólnego dla nich prawa.

Wobec powyższego powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za I i II instancję. Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W piśmie z 10 marca 2016 r. pozwany wniosł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

#### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zarzut nierozpoznania istoty sprawy poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania merytorycznych zarzutów strony powodowej i rzekomo bezpodstawnie przyjęcie, że istnieje przesłanka materialno-prawna unicestwiająca roszczenie, tj. iż art. 231 § 1 k.c. jest nietrafny. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i przyjmuje je za własne, dokonując jedynie odmiennej oceny przepisów przejściowych istotnych dla rozstrzygnięcia sporu. Niemniej ocena ta nie zmienia kierunku rozstrzygnięcia sporu przyjętego przez sąd pierwszej instancji.

Przedmiotem sporu jest kwestia dotycząca stosowania przepisów prawa intertemporalnego do roszczenia samoistnego posiadacza o wykup działki gruntu, na którym znajduje się budynek przekraczający wartość zajętej nieruchomości. Spór powstał na tle następującego stanu faktycznego odnoszącego się do 1900r. albowiem wówczas posadowiony na przedmiotowej nieruchomości budynek został wybudowany przez jej poprzednich właścicieli w części również na nieruchomości sąsiadującej, położonej przy ulicy (...) w P.. Skarżący w apelacji powołuje się na zasadę działania nowej ustawy, tj. jest art. 231 k.c.

Wobec powyższego należało sięgnąć do reguł prawa międzyczasowego zawartych w ustawie z 23 kwietnia 1964r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz. U. Nt 16, poz. 94). Najbardziej podstawowa reguła tego prawa została wyrażona w art. 3 k.c. statuującym zakaz wstecznego działania ustawy, chyba że co innego wynika z jej brzmienia lub celu. Zgodnie z art. XXVI PWKC do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się prawo dotychczasowe, chyba że przepisy stanowią inaczej. Podstawową więc zasadą prawa intertemporalnego jest reguła tempus regit actum.

Zasada tempus regit actum oznacza, że skutki zdarzeń prawnych oceniać należy na podstawie ustawy, która obowiązywała w czasie, gdy dane zdarzenie nastąpiło (por. J. Gwazdomorski, Międzyczasowe prawo prywatne, cz. I i II NP. 1965, nr 6 i 7, s. 620-621). Jest ona uznawana za fundamentalną zasadę prawa intertemporalnego. Uzasadnia ją wzgląd na pewność i bezpieczeństwo obrotu, a także konstytucyjna zasada zaufania. Podmiot decydujący się na podjęcie określonego działania może opierać się na obowiązującym stanie prawnym, a nie może antycypować ewentualnych zmian prawnych.

Jak wskazuje się w judykaturze SN w sytuacji, gdy nie zachodzą żadne inne okoliczności wówczas jako podstawowa reguła przyjmuje się zasadę *tempus regit actum*, zwaną zasadą przedłużonego działania uchylonego przepisu prawa (por. uchwała SN z 20 marca 2003r, III CZP 4/03, OSN 2003, nr 12, poz. 162).

W doktrynie wyróżnia się także dyrektywę bezpośredniego stosowania przepisów dotyczących treści stosunków prawnych. Wyróżnia się przepisy dotyczące faktów prawnych oraz praw podmiotowych. W ramach zaś tego podziału wyodrębnia się stosunki prawne kształtowane bezpośrednio przez przepisy prawne (niezależnie od faktu prawnego w wyniku którego dochodzi do ich powstania) oraz stosunki, których treść jest zależna od powstania faktu prawnego. W odniesieniu do pierwszej grupy stosuje się nową ustawę. W przypadku zaś faktów prawnych podstawowe znaczenie ma reguła *tempus regit actum* (J. G., s. 749, P., (...), s. 661-664).

W odniesieniu do prawa rzeczowego oraz rodzinnego przyjmuje się, że mamy do czynienia ze stosunkami, których treść jest kształtowana przez przepisy prawne niezależnie od faktów prawnych.

Na gruncie zobowiązań zaś sytuacja wygląda odmiennie, gdyż ich treść wynika z faktów prawnych, z których one wynikają. Zależy od treści zawartej umowy, rodzaju zdarzenia, w wyniku którego doszło do wyrządzenia szkody. W odniesieniu do tego rodzaju stosunków prawnych nie można więc mówić o dwóch rodzajach przepisów, wszystkie dotyczą bowiem w istocie skutków faktów prawnych. Zasadnicze znaczenie ma tu więc zasada *tempus regit actum*. Nowy przepis będzie więc miał zastosowanie do oceny faktów zachodzących już po wejściu w życie nowej ustawy, z zastrzeżeniem, że przepisy dotychczasowe należy stosować nadal do oceny faktów prawnych związanych z „istotą” stosunku prawnego, na gruncie którego zachodzą. W takim przypadku mamy bowiem do czynienia nie z oceną odrębnego zdarzenia, ale jednego ze skutków zdarzenia inicjującego dany stosunek prawny (J. Gwiazdomorski, *Międzyczasowe prawo prywatne*, cz. I i II NP. 1965, nr 6 i 7 s. 623).

Jako przykład wskazuje się, że wykonanie prawa odkupu, wypowiedzenie umowy, wykonanie prawa odstąpienia, potwierdzenia prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. W stosunku do tych czynności powinna znaleźć zastosowanie zasada dalszego działania dawnej ustawy (Gwiazdomorski, s. 623).

W konsekwencji roszczenie, którego podstawą jest art. 231 k.c., art. 73 pr. rzeczowego ma swoje źródło w fakcie jakim jest wzniesienie budynku. Oznacza to, że treść tego stosunku zależy od faktu prawnego, z którego ono wynika. Jak również wspomniane zdarzenie prawne powołując do życia określony stosunek prawny wyznacza bezpośrednio jego treść.

Dla takiej oceny istotne znaczenie ma charakter tego roszczenia. W doktrynie podnosi się, że w warunkach określonych w art. 231 k.c. nawiązuje się stosunek zobowiązaniowy pomiędzy właścicielem gruntu a samoistnym posiadaczem, który wznosił budynek. Samoistny posiadacz może żądać aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki. I choć ustawodawca nie posłużył się tu czystą terminologią obligacyjną to nie ulega wątpliwości, że roszczeniu (wierzytelności) jednej strony wyrażonemu słowami „może żądać” odpowiada zobowiązanie (dług) strony przeciwnej (por. Gniewek, *System Prawa Prywatnego*, t.III *Prawo rzeczowe*, s. 542). Roszczenie z art. 231 k.c. należy zatem traktować na gruncie przepisów intertemporalnych w kategorii stosunku zobowiązaniowego.

Zobowiązanie do przeniesienia własności powstaje tutaj *ex lege*, a ukształtowane normą art. 231 k.c. zobowiązanie ma charakter obligacji realnej, związanej z określoną sytuacją prawnorzeczową (S. Rudnicki, G. Bieniek, *Nieruchomości problematyka prawna*, Warszawa 2009, s.32, E. Gniewek, *System Prawa Prywatnego*, t.III *Prawo rzeczowe*, s. 542). Nie zmienia tej oceny fakt nabycia określonego zobowiązania w drodze spadkobrania czy umowy. W judykaturze zostało przesądzone, że roszczenie samoistnego posiadacza o wykup gruntu, na której wzniesiono budynek przechodzi na spadkobierców, jak i na nabywców z mocy czynności prawnej (uchwała SN III CZP 13/81, OSNC 1981/9/168).

Stosując regułę interpretacyjną *tempus regit actum* należałoby uznać, że w sprawie niniejszej powinna mieć zastosowanie ustawa obowiązująca w 1900r., czyli (...).

Wbrew bowiem stanowisku Sądu Rejonowego ustawa prawo rzeczowe z 1946r. przewidywała analogiczne do art. 231 § 1 k.c. roszczenie. Zgodnie z art. 73 § 1 prawa rzeczowego gdy posiadacz nieruchomości, będący w dobrej wierze, połączył z nieruchomością rzeczy ruchome tak, że stały się jej częściami składowymi, właściciel nieruchomości nie może żądać ich odłączenia. Obowiązany jest uiszczyć posiadaczowi bądź wartość rzeczy przyłączonych i koszty robocizny, bądź sumę równą tej, o jaką zwiększyła się wartość nieruchomości. Posiadacz może zabrać rzeczy przyłączone, przywracając nieruchomość do stanu poprzedniego. W myśl art. 73 § 2 prawa rzeczowego gdy posiadacz w dobrej wierze wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią nieruchomości budowlę lub inne urządzenie, których wartość jest znacznie wyższa od wartości nieruchomości lub jej części, zajętej przez budowlę lub inne urządzenie, posiadacz może żądać, ażeby właściciel przeniósł na niego własność nieruchomości lub jej części za zapłatą zwykłej ceny.

Przepisy dekretu z dnia 11 października 1946r. Przepisy wprowadzające prawo rzeczowe i prawo o księgach wieczystych (Dz. U. z 1946r. nr 57, poz. 321) nie zawierały zaś regulacji szczególnej dotyczącej przepisów intertemporalnych w odniesieniu do tego roszczenia posiadacza.

W orzeczeniach z 24 marca 1950r. Wa C 400/49 i uchwale SN z 3 grudnia 1953r. II C 1418/53 wskazano, że zastosowanie ma zasada wynikająca z art. XXIX przepisów wprowadzających dekret zgodnie z którym przeniesienie, obciążenie, zmiana treści lub pierwszeństwa oraz zniesienie praw rzeczowych istniejących w chwili wejścia w życie prawa rzeczowego, podlega od tej chwili przepisom tego prawa, o ile przepisy poniższe nie stanowią inaczej. Przyjęto dopuszczalność dochodzenia roszczeń zarówno na podstawie art. 73 prawa rzeczowego, jak i par. 951 k.c.n.

Przepisy BGB nie przewidywały zaś tego rodzaju roszczenia. Odpowiednikiem przepisu 231 k.c. jest w BGB jest § 912 "Überbau; Duldungspflicht" - właściciel gruntu, na którym sąsiad budował w dobrej wierze, przekraczając granicę sąsiedniego gruntu, ma obowiązek tolerowania / znoszenia tej ingerencji. W zamian otrzymuje odszkodowanie w formie renty. Nie ma natomiast obowiązku odsprzedaży ani - odwrotnie - obowiązku wykupu. Chyba że 'zabudowany' sąsiad "natychmiast po przekroczeniu granicy" wniesie sprzeciw. Wtedy może żądać zburzenia nadbudowy. "Natychmiast po przekroczeniu granicy" oznacza fazę w trakcie budowy i to takie stadium, że nie jest konieczne "zburzenie istotnej substancji budowlanej". To jest okoliczność obiektywna. Nie jest istotne, czy "zabudowany" sąsiad wiedział lub mógł się dowiedzieć o przekroczeniu granicy (czy było ono widoczne). Sprzeciw to oświadczenie woli bez szczególnej formy, trzeba doręczyć budującemu (ciężar dowodowy spoczywa tu na "zabudowanym"). Jest to zatem zupełnie inne roszczenie aniżeli te, które sformułował powód. Roszczenie te dotyczy co najwyżej renty wypłaconej przez przekraczającego granicę gruntu. Właściciel takiego gruntu ma zaś obowiązek znoszenia, tolerowania tego stanu rzeczy, jeśli nie wniósł sprzeciwu.

Z tej przyczyny, mając na uwadze tą uzupełniającą argumentację stanowisko sądu pierwszej instancji co do zasady zasługiwało na podzielenie albowiem powód nie wykazał podstawy przysługującego mu roszczenia.

Wskazać również należy, że nie zasługują na aprobatę zarzuty dotyczące naruszenia art. 209 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. Powódka podnosząc owe zarzuty odnosi się bowiem do kwestii możliwości uznania wniesienia przedmiotowego powództwa jako czynności zachowawczej, co jest ściśle powiązane z kwestią legitymacji procesowej. Należy podzielić stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie braku pełnej legitymacji procesowej czynnej po stronie powodowej. Współuczestnictwo konieczne zachodzi wówczas, gdy po stronie procesowej musi występować kilka podmiotów łącznie, ponieważ łącznie przysługuje im legitymacja procesowa i odmienne ukształtowanie stosunku procesowego nie jest dopuszczalne. Ocena, czy w danym przypadku zachodzi współuczestnictwo konieczne wynikające z istoty spornego stosunku prawnego, wymaga odrębnej analizy każdego stosunku prawnego dotyczącego zgłoszonego roszczenia od strony prawa materialnego i rozważenia, czy stroną w procesie muszą być wszystkie osoby tworzące strony stosunku materialnoprawnego lub wszystkie podmioty wspólnego obowiązku, czy też mogą być tylko niektóre z nich (Manowska Małgorzata (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Art. 1-505<sup>38</sup>).

Niewątpliwie w niniejszej sprawie, powódka jako współwłaściciel budynku, żądając przeniesienia własności zajętej działki na podstawie art. 231 § 1 k.c. winna działać łącznie z pozostałymi współwłaścicielami, bowiem łączne są ich prawa i obowiązki w tym zakresie. Niemożliwe jest bowiem, aby powódka, jako współwłaściciel budynku nabyła

własność nieruchomości zajętej, jedynie na swoją rzecz. Powódka wprawdzie powołuje się na wyjątek od konieczności współdziałania tj. art. 209 k.c. Należy uznać, że każdy z posiadaczy jest legitymowany do tego, aby samodzielnie we wspólnym interesie wszystkich posiadaczy dokonywać czynności zachowawczych, z wykorzystaniem możliwości wynikających z art. 209 k.c. Roszczenie o przeniesienie własności zabudowanej nieruchomości stanowi przecież przedmiot wspólnego mienia i może być zaliczone do kategorii czynności zachowawczych, o ile powódka podejmuje czynność we własnym imieniu, ale w interesie wszystkich. Jak wskazał zaś SN z wyroku z 20.10.1975r. III CRN 288/75 w wypadku gdy roszczenie zmierza do zachowania wspólnego prawa współwłaścicieli (art. 209 k.c.) po stronie powodów nie zachodzi współuczestnictwo konieczne.

Niemniej jednak w ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowy przypadek nie zachodził w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy. Zastosowanie bowiem art. 209 k.c. wymagało wykazania przez powódkę, że dochodzenie przedmiotowego roszczenia stanowiło czynność zachowawczą. Z kolei za takie należy uznać wszelkie czynności i wszelkie roszczenia zmierzające do zachowania wspólnego prawa. W przedmiotowym stanie faktycznym sposób sformułowania roszczenia, wskazuje na to, iż powódka działa jedynie we własnym imieniu bez uwzględnienia wspólnego interesu wszystkich współwłaścicieli.

Powódka w niniejszej sprawie wystąpiła o zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości jedynie na swoją rzecz, a nie wszystkich współwłaścicieli. Aby uznać, że powódka działała w celu zachowania wspólnego prawa winna ona wnosić o przeniesienie własności na wszystkich współwłaścicieli. Ponadto powódka nie przedstawiła żadnych argumentów dla których pozostali współwłaściciel nie mogą wystąpić w postępowaniu, co więcej sprzeciwiała się wezwaniu pozostałych osób do udziału w sprawie. Wobec powyższego należy wskazać, że Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił w sprawie materiał dowody ustalając, że roszczenie nie zmierzało do zachowania wspólnego prawa. Prawidłowo zatem Sąd Rejonowy nie zastosował art. 209 k.c., a zatem uwzględnienie zgłoszonych wniosków dowodowych było bezprzedmiotowe i zarzuty odnoszące się do naruszenia art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. są nietrafne.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. na koszty złożyły się koszty zastępstwa procesowego pozwanej w kwocie 600 zł. Należało również na podstawie art. 350 k.p.c. sprostować komparację wyroku i wpisać prawidłowe oznaczanie nazwy pozwanej.