

Sygn. akt **IC 1476/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2020 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Elżbieta Kuryło - Maciejewska

po rozpoznaniu w dniu 28 września 2020 roku w Dzierżoniowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **Gminy Ś.**

przeciwko **K. O.**

o dokonanie podziału fizycznego nieruchomości i przeniesienie własności nieruchomości za wynagrodzeniem

I. dokonuje podziału fizycznego nieruchomości nr (...) o powierzchni 0,4800 ha położonej w L. AM-4, obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...) zgodnie z opinią biegłego sadowego z zakresu geodezji P. K. z dnia 28 grudnia 2018 roku na dwie działki: nr (...) o powierzchni 0,0369 ha oraz nr (...) o powierzchni 0,4431ha;

II. zobowiązuje pozwaną K. O. do złożenia oświadczenia woli, którego przedmiotem jest przeniesienie na rzecz strony powodowej Gminy Ś. własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0369 ha położonej w L. AM-4, obręb: (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi Księgę Wieczystą numer (...) za wynagrodzeniem w kwocie 13800 zł (trzynaście tysięcy osiemset złotych) płatnym do rąk pozwanej przez stronę powodową;

III. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 7593,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4817 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 1661,06 zł tytułem zwrotu wydatków na opinię biegłego;

V. zwraca ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie na rzecz strony powodowej kwotę 63,50 zł z tytułu niewykorzystanej części zaliczki na dowód z oględzin nieruchomości .

orzeczenie: IC 1476/16

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina Ś. w pozwie skierowanym przeciwko K. O. wniosła o zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na rzecz Gminy Ś. własności nieruchomości o nr 773/1 o obszarze 369 m kw. położonej w L. AM-4, posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) za jednoczesną zapłatą przez powoda kwoty 12.500 zł oraz zasądzenie na rzecz strony powodowej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik strony powodowej wskazała, iż pozwana jest właścicielem nieruchomości o nr 773/1 o obszarze 369 m kw. położonej w L. AM-4, posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd

Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...). Powód, będąc posiadaczem samoistnym działki nr (...), w dobrej wierze wybudował tam na mocy decyzji administracyjnej nr (...) z dnia 05 marca 1996 r. udzielającej pozwolenia na budowę, budynek pompowni nr III^o zbiornik żelbetowy wodny o pojemności 50m³ i ogrodzenie, które są własnością Gminy Ś. Przedmiotowe obiekty zostały wybudowane zgodnie z projektem budowlanym z grudnia 1995 r. uzgodnionym przez Urząd Gminy Ś. bez zastrzeżeń pismem z dnia 19 stycznia 1996 r. Do projektu budowlanego załączono zgodę E. B. zam. w L. 81 na czasowe jej zajęcie w związku z przeprowadzeniem robót związanych z wodociągowaniem wsi L. zgodnie z obowiązującym wówczas przepisem art. 79 ustawy z dnia 29 kwietnia 1989 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu. W projekcie tym wskazano, iż ww. działka należała wówczas do E. B.. Obecnie z posiadanych informacji pozyskanych przez powoda wynika, że E. B. władał tą nieruchomością jak właściciel (był jej posiadaczem samoistnym), po śmierci w dniu 22 kwietnia 1985 r. właścicielki tej nieruchomości L. S.. W wyniku zakończenia tej inwestycji, powód przeprowadził inwentaryzację geodezyjną spornych urządzeń, które następnie zostały ujawnione na mapach i w ewidencji budynków państwowego zasobu geodezyjnego. W chwili wzniesienia urządzeń powód objął faktyczne władztwo nad częścią spornej nieruchomości zajętej na ich budowę. Przez cały czas istnienia posiadania części ww. gruntu, na którym zlokalizowane są przedmiotowe urządzenia, powód korzystał i rozporządzał nim jak właściciel z wolą jego władania. Podkreślenia wymaga także fakt dobrej wiary powoda realizującego inwestycję celu publicznego. Posadowienie urządzeń nastąpiło legalnie, zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami ustawy z dnia 29 kwietnia 1985r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości oraz na podstawie decyzji administracyjnej Nr (...) z dnia 05 marca 1996 r., która zatwierdzała projekt budowlany oraz udzielała pozwolenia na budowę inwestycji obejmującej realizację wodociągu wiejskiego wraz z przyłączami, 2 zbiornikami wyrównawczymi o pojemności V-50m³ i 3 przepompowniami wody I^o, II^o i III^o na działkach położonych w L. zgodnie z wykazem użytkowników gruntów. Z powyższego wynika, iż w tej sprawie występowały okoliczności wyłączające bezprawność, a zatem nie występowało po stronie powoda naruszenie prawa własności. Na podstawie przedstawionych powyżej dokumentów powód miał uzasadnione przekonanie o możliwości korzystania ze spornej części gruntu, co świadczyło o jego dobrej wierze w realizacji przedmiotowej inwestycji. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 06 grudnia 1991 r. sygn. III CZP 108/91 mającej moc zasady prawnej, nie wyklucza się zastosowania art. 231 § 1 k.c. w wypadkach, w których budowla została wzniesiona przez samoistnego posiadacza w złej wierze, tj. takiego, który wiedział lub powinien był wiedzieć, że nie jest właścicielem, jeżeli za traktowaniem tego posiadacza na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególnie okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego. Zdaniem pełnomocnika powoda, takie okoliczności zachodzą w przedmiotowej sprawie. Należy się ich dopatrywać przede wszystkim w fakcie oddania tej części gruntu powodowi pod zabudowę i honorowania posiadania tego gruntu przez powoda bez zastrzeżeń przez poprzednich jego właścicieli (m.in. Skarbu Państwa, P. B., S. B., B. B. i I. K., którzy nabyli sporny grunt w drodze zasiedzenia), a także posiadacza samoistnego E. B.. Stan taki istniał do momentu wykupienia gruntu przez Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o., a następnie przez pozwaną, która miała świadomość ograniczenia jej prawa własności poprzez usytuowanie urządzeń należących do powoda. Urządzenia były ujawnione w mapach ewidencyjnych oraz wymienione w akcie notarialnym rep. A Nr (...) z dnia 07.09.2015 r., na mocy którego nabyła na własność działkę nr (...). Pozwana, a wcześniej Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o., mimo tego że mieli pełną świadomość, iż na spornym gruncie znajdują się opisane urządzenia – nabyli go, a następnie wystąpili z pismami (wezwaniami) o natychmiastowe podpisanie umowy na dzierżawę obiektu lub opuszczenie go przez powoda, o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki nr (...) oraz zapłatę odszkodowania. Następnie pozwana wystąpiła z propozycją ugodową, aby powód zapłacił jej 500.000 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Powód, w korespondencji oraz podczas spotkań z P. O. (Dyrektorem Generalnym Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o.) wyrażał chęć polubownego załatwienia sprawy, proponując wykup całości gruntu zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego za cenę rynkową w kwocie 12.500zł. Pozwana nie wyrażała zgody na taki sposób rozwiązania zaistniałego sporu, domagając się kwoty 15100 zł oraz dodatkowego odszkodowania w kwocie 4900 zł. Wartość urządzeń powoda znacznie przekracza wartość działki nr (...) i wynosi 103.380 zł. Pełnomocnik powoda zarzuciła, iż wprawdzie wykupowi na podstawie art. 231 § 1 k.c. podlega nie cała nieruchomość, na której posiadacz samoistny wznosił budynek, lecz tylko ta jej część, którą zajmuje budynek wraz z koniecznym obejściem; jednakże w niniejszej sprawie spór dotyczy gruntu o obszarze 369 m kw., na którym znajdują się urządzenia powoda, ogrodzenie składające się z cokołu betonowego o szer. 25 cm i wys. 30 cm nad terenem, z ram

stalowych, furtki i bramy stalowej, trawniki oraz drzewa świerkowe, place, chodniki z kostki brukowej, które stanowią społeczno- gospodarczą całość usytuowaną na działce nr (...), której wydzielenie nastąpiło w granicach niezbędnych do korzystania posadowionych na niej obiektów zgodnie z decyzją znak: (...). (...).30.2011 z dnia 03 października 2011 r.

Pełnomocnik strony powodowej wskazała także na przepis art. 140 k.c., wywodząc, iż nabywca wstępuje w sytuację prawną zbywcy, objętą ograniczeniami z tego przepisu wynikającymi. Nie sposób bowiem przyjąć, by istotne potrzeby społeczne, które stały u podstaw zawarcia dorozumianej umowy na korzystanie z nieruchomości w tym przypadku ustały.

W odpowiedzi na pozew, pełnomocnik pozwanej, kwestionując wartość przedmiotu sporu, zarzuciła jednocześnie, iż powód nie jest i nigdy nie był posiadaczem samoistnym działki nr (...), zaś budynek pompowni nie został wybudowany w dobrej wierze. Projekt budowlany z grudnia 1995 r. uzgodniony został przez jednostkę administracyjną samego powoda, bez nadzoru podmiotu trzeciego. W projekcie budowlanym istnieje zapis, iż właścicielem działki jest E. B. . Dodatkowo załączono oświadczenie, w którym E. B. wyraża zgodę na czasowe zajęcie działki o numerze (...) celem przeprowadzenia robót związanych z wodociągowaniem wsi; zgoda nie dotyczy działki nr (...). Z dokumentów jednoznacznie wynika, iż Gmina Ś. posiadała wiedzę o fakcie, iż właścicielem działki o numerze (...) jest podmiot trzeci i nie uzyskała zgody na przeprowadzenie robót budowlanych, a mimo to wykonała prace polegające na wzniesieniu budynku pompowni. Zgoda E. B. dotyczyła tylko możliwości czasowego zajęcia działki, a nie wykonania robót budowlanych. Gmina Ś. nigdy zatem nie stała się posiadaczem samoistnym w dobrej wierze działki nr (...) w L.. Powód co prawda rozpoczął korzystanie z części gruntu, ale użytkowanie to należy uznać za bezprawne. Nadto, w momencie wznoszenia budowli, strona powodowa wiedziała, że stan jej posiadania jest niezgodny z posiadanymi prawami, w związku z czym pozostawała w złej wierze. Warto dodać, iż po dacie wydania decyzji, Gmina Ś. w dalszym ciągu naliczała należny podatek od nieruchomości, tj. działki o numerze (...). Powódka nie wykazała również, iż według stanu prawnego na 05 marca 1996 r. wszczęła postępowanie zakończone wydaniem decyzji o wywłaszczeniu. Zatem nie została wykazana przesłanka dobrej wiary powodowej Gminy. W celu uwzględnienia roszczenia z art. 231§1 k.c. konieczne jest wystąpienie wszystkich przesłanek w tym przepisie określonych, a więc także samoistnego posiadania gruntu przez wznoszącego budynek lub inne urządzenie oraz dobrej wiary posiadacza – wyrok Sądu Najwyższego z 16 lutego 2005 r. sygn. akt IV CK 512/2004.

W piśmie z dnia 03 stycznia 2017 roku pełnomocnik strony powodowej wskazując, iż pozwana połączyła sporną działkę nr (...) z działką o nr (...) – w wyniku czego powstała działka nr (...), zmodyfikowała żądanie pozwu i wniosła o zobowiązanie pozwanej K. O. do przeniesienia na powoda Gminę Ś. własności części nieruchomości nr (...) o obszarze 0,4800 ha, położonej w L. AM-4, posiadającej urządzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...), która zajmuje budynek pompowni nr III^o zbiornik żelbetowy wodny o pojemności 50m³ i ogrodzenie wraz z koniecznym obejściem za jednoczesną zapłatą przez powoda kwoty 12.500 zł; dokonanie przez Sąd podziału nieruchomości o nr (...) o obszarze 0,4800 ha, położonej w L. AM-4 w takim zakresie, w jakim jest to niezbędne do korzystania z wzniesionego przez powoda budynku pompowni nr III^o, zbiornika żelbetowego wodnego o pojemności 50m³ i ogrodzenia wraz z koniecznym obejściem.

W ostatecznym zaś stanowisku złożonym w piśmie procesowym z dnia 12.07.2020 r. pełnomocnik strony powodowej wniosła o dokonanie podziału nieruchomości nr (...) o obszarze 0,4800 ha, położonej w L. AM-4, obręb: (...), posiadającej urządzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) na działki: nr (...) o pow. 0,0369 ha oraz nr (...) o pow. 0,4431 ha zgodnie z opinią biegłego P. K. z dnia 28 grudnia 2018 r. oraz zobowiązanie pozwanej K. O. do przeniesienia na powoda Gminę Ś. własności wydzielonej części działki nr (...) o pow. 0,0369 ha położonej w L. AM-4, obręb: (...), posiadającą urządzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) za jednoczesną zapłatą przez powoda kwoty 13.800 zł, a nadto zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej według norm przepisanych.

Pełnomocnik pozwanej w z dnia 13.07.2020 r. podtrzymała dotychczas prezentowane stanowisko i wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Z. S., który zmarł **04 października 1975** roku pozostawał właścicielem nieruchomości składającej z działek o nr (...) położonej w L., obręb (...) posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...). Z inicjatywy P. O. przeprowadzone zostało przed Sądem Rejonowym w Świdnicy postępowanie w sprawie sygn. INs 581/05, w wyniku którego postanowieniem z dnia 22 grudnia 2008 roku stwierdzono, iż spadek po Z. S. nabyła jego żona L. S. w całości.

Również P. O. był inicjatorem postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po zmarłej w dniu **22 kwietnia 1986** roku L. S., w wyniku którego Sąd Rejonowy w Kłodzku postanowieniem z dnia 28 czerwca 2010 roku stwierdził, iż spadek po wymienionej spadkodawczyni na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa – Starosta (...).

Następnie na mocy postanowienia z dnia 10 maja 2012 r. Sądu Okręgowego w Świdnicy w sprawie sygn. II Ca 239/12 stwierdzono, iż własność nieruchomości składającej z działek o nr (...) położonej w L., obręb (...) posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) w drodze zasiedzenia z dniem **08 czerwca 2010 roku** nabyli P. B., S. B., B. B. i I. K..

Dowód:

1. postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy w sprawie sygn. INs581/05;
2. postanowienie sądu Rejonowego w Kłodzku w sprawie sygn. INs227/09;
3. wydruk z treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) - k.11-31;
4. kserokopia wypisu z aktu notarialnego- umowy sprzedaży Rep. A numer (...) z dnia 13.06.2014 r. sporządzonego przed notariuszem L. B. – k.46-52

W 1995 -1996 roku samoistnym posiadaczem nieruchomości składającej z działek o nr (...) położonej w L., obręb (...) posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) był E. B., on też w opinii mieszkańców L. uchodził za właściciela przedmiotowej nieruchomości, która była oznaczona jako posesja nr (...).

Dowód: zeznania świadka W. M. (1)- k.404

W. M. (1) od 1994 roku przez pięć kolejnych kadencji był działaczem samorządowym w Gminie W. Ś.. Był również przewodniczącym (...) Komitetu (...) wsi L., który to komitet współuczestniczył w realizacji budowy wodociągu i przepompowni wraz z całą infrastrukturą w tejże miejscowości. (...) komitety były partnerem wspomagającym w zakresie organizacji zbiórek pieniężnych, gdyż jednym z warunków realizacji inwestycji był udział finansowy mieszkańców. Projektowanie, prowadzenie, nadzór inwestycji znajdowały się w gestii Gminy Ś.. Z upoważnienia gminy nadzór inwestorski prowadziła albo firma (...), albo Wojewódzki Zarząd Melioracji i (...) z siedzibą w Ś.. Firma projektująca przygotowała projekt dla inwestycji uwzględniający budowę trzech zbiorników wraz z przepompowniami. O usytuowaniu poszczególnych zbiorników zdecydowały obliczenia dotyczące parametrów ciśnienia. Projektanci, uwzględniając optymalną propozycję w zakresie finansowym, zdecydowali, że będą trzy zbiorniki, a trzeci zbiornik – przy uwzględnieniu szeregu czynników- winien znajdować się na działce użytkowanej przez E. B.. Przedstawiciele firmy projektującej odwiedzili E. B. i rozmawiali z nim na temat przyszłej lokalizacji projektowanego zbiornika nr III. E. B. godził się na posadowienie zbiornika na jego działce, wskazując konkretne miejsce, gdzie miałby on się znajdować. Była to zaniedbana, dziko porośnięta działka na wzniesieniu. Zgodnie z jego wolą projekt został doprecyzowany w ten sposób, by zbiornik mógł się znajdować we wskazanym miejscu. W. M. (1)

rozmawiał o powyższych okolicznościach z E. B., gdy udał się do niego w celu uzyskania od niego pisemnej zgody – oświadczenia o wyrażeniu zgody na realizację budowy zbiornika we wskazanym miejscu. Formularz oświadczenia, w którym jako numer działki wpisano numer posesji – 81 - został przekazany świadkowi przez ówczesnego zastępcę wójta J. Ż.. Z treści oświadczenia wynika, iż E. B. wyraża zgodę na czasowe zajęcie działki o numerze (...) celem przeprowadzenia robót związanych z wodociągowaniem wsi. Oświadczenie to zostało podpisane osobiście przez E. B., który był zdecydowany co do tego, iż przepompownia ma znajdować się na użytkowanej przez niego działce, widząc w tym osobisty interes, polegający na bezpośrednim dostępie do wody. Podpisując to oświadczenie, E. B. miał świadomość, iż akceptuje budowę zbiornika na przedmiotowej działce.

Dowód;

1. zeznania świadka W. M. (1)- k.404-405;

2. kserokopia oświadczenia E.B. – k.39;

Strona powodowa Gmina Ś. wybudowała na nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) położonej w L., obręb (...) posiadającej urządzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) na mocy decyzji administracyjnej nr (...) z dnia 05 marca 1996 r. udzielającej pozwolenia na budowę, budynek pompowni nr III^o, zbiornik żelbetowy wodny o pojemności 50m³ i ogrodzenie. Przedmiotowe obiekty zostały wybudowane zgodnie z projektem budowlanym z grudnia 1995 r. uzgodnionym przez Urząd Gminy Ś. bez zastrzeżeń pismem z dnia 19 stycznia 1996 r. Po zakończeniu tej inwestycji, powód przeprowadził inwentaryzację geodezyjną spornych urządzeń, które następnie zostały ujawnione na mapach i w ewidencji budynków państwowego zasobu geodezyjnego. Z chwilą wzniesienia urządzeń powód objął faktyczne władztwo nad częścią spornej nieruchomości zajętej na ich budowę. Przez cały czas istnienia posiadania istotnego gruntu, na którym zlokalizowane są przedmiotowe urządzenia, powód korzystał i rozporządzał nim jak właściciel z wolą jego władania

Obecnie Gmina Ś. przez cały czas korzysta z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem posadowionych na niej urządzeń, obsługując je, konserwując. Pozwana w żadnym zakresie nie utrudnia korzystania stronie powodowej ze spornej nieruchomości w powyższy sposób.

Dowód:

1. kserokopia Decyzji nr (...) z dnia 05.03.1996 r. –k.33;

2. kserokopia projektu budowlanego z grudnia 1995 r. – k.34-37;

3. kserokopia pisma z dnia 19.01.1996 r.-k.38;

4. kserokopia dokumentacji powykonawczej – k.40-43;

5. zeznania świadka M. C.,

6. zeznania świadka Z. K.

Przy okazji porządkowania kwestii związanych z powołaniem Gminnego (...) Przedsiębiorstwa (...) ustalono, iż przepompownia znajdująca się we wsi L. znajduje się na nieruchomości należącej do Skarbu Państwa – Starosty (...). Wówczas Gmina Ś. wystąpiła do Starosty (...) o wydzielenie i przekazanie na jej rzecz niezbędnej części działki w L., na której posadowiona jest automatyczna przepompownia. Na mocy decyzji Wójta Gminy Ś. z dnia 03 października 2011 roku zatwierdzono podział nieruchomości położonej w L. oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) (KW (...)) na nowo utworzone działki nr (...) - przeznaczonej do odrębnego zagospodarowania i 773/2 – jako działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego nr (...) usytuowanego na tej działce. Do przekazania wydzielonej działki nr (...) nie doszło, albowiem P. O. zawiadomił Gminę Ś., iż toczy się postępowanie sądowe, które może mieć wpływ na prawa właścicielskie przedmiotowej działki.

Dowód:

1. zeznania świadka Z. K.-k.391-392;
2. kserokopia decyzji z dnia 03.10.2011 r. – k.44;
3. zeznania świadka M. C.-k.405

Na mocy umów sprzedaży z dnia 13.06.2014 r. i 14.07.2015 r. sporządzonych w formie aktów notarialnych przed notariuszem L. B. w Kancelarii Notarialnej w D. Rep. A nr 4249/14 i (...) Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. nabyło od P. B., S. B., B. B. i I. K. własność nieruchomości stanowiącej działki o nr (...), położonej w L., obręb (...) posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...). Na mocy umowy zamiany sporządzonej w formie aktu notarialnego Rep. A (...) z dnia 07.09.2015 r. własność przedmiotowej nieruchomości nabyła pozwana K. O., córka P.. Urządzenia wzniesione przez stronę powodową były ujawnione w mapach ewidencyjnych oraz wymienione w akcie notarialnym Rep. A Nr (...) z dnia 07.09.2015 r., na mocy którego pozwana nabyła na własność działki nr (...).

Dowód: kserokopie wypisów z aktów notarialnych Rep. A nr (...) i (...) oraz (...) – k.46-64

W toku niniejszego postępowania pozwana połączyła sporną działkę nr (...) z działką o nr (...) – w wyniku czego powstała działka nr (...).

Dowód: wydruk z treści księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) - k.164-201;

Wartość rynkowa działki nr (...) o powierzchni 0,0369 ha – wydzielonej z działki nr (...) - wynosi 13 000 zł, zaś wartość posadowionych na niej urządzeń: budynku pompowni, zbiornika wody 50m³ - wynosi 91600 zł. Działka ma kształt pięciokąta, pochylona jest nieznacznie w kierunku północnym ku drodze dojazdowej – gruntowej.

Działka nr (...) odpowiada dokładnie granicom działki nr (...), której wydzielenie nastąpiło w granicach niezbędnych do korzystania z posadowionych na niej obiektów zgodnie z decyzją znak: (...). (...).30.2011 z dnia 03 października 2011 r. Poza urządzeniami pompowni znajduje się tam ogrodzenie składające się z cokołu betonowego o szer. 25 cm i wys. 30 cm nad terenem, z ram stalowych, furtki i bramy stalowej, trawniki oraz drzewa świerkowe, place, chodniki z kostki brukowej, które stanowią społeczno- gospodarczą całość. W sąsiedztwie przedmiotowej działki znajdują się budynki mieszkalne typowe dla terenów wiejskich w starej zabudowie oraz budynki gospodarcze. Działka jest uzbrojona w sieci energetyczną oraz wodociągową.

Dowód:

1. opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii P. K. z dnia 28.12.2018 r. – k.417-420;
2. opinia biegłej sądowej z zakresu (...) z dnia 20.02.2020 r.-k.468-504;
3. protokół oględzin spornej nieruchomości.

Po zakupieniu spornej nieruchomości P. O. jako Dyrektor Generalny Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o.) wystąpił do strony powodowej z pismem z dnia 14.07.2015 r., w którym wzywał o natychmiastowe podpisanie umowy na dzierżawę obiektu lub opuszczenie go przez powoda. Następnie pozwana w dniu 29 grudnia 2015 r. wystąpiła do Sadu Rejonowego w Świdnicy z wezwaniem do próby ugodowej, domagając się od strony powodowej zapłaty 500.000 zł tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości. Strona powodowa, w korespondencji oraz podczas spotkań z P. O., wyrażała chęć polubownego załatwienia sprawy, proponując wykup całości gruntu zgodnie z wyceną rzeczoznawcy majątkowego za cenę rynkową w kwocie 12.500zł. Pozwana nie wyrażała zgody na taki sposób rozwiązania zaistniałego sporu, domagając się kwoty 15100 zł oraz dodatkowego odszkodowania w kwocie 4900 zł.

Dowód:

1. kserokopia korespondencji prowadzonej pomiędzy stronami oraz pomiędzy powodem i P. O.-k.102-109,111-115;
2. kserokopia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z dnia 14.12.2015 r. –k.109;
3. zeznania świadka Z. K.-k.391-392;
4. zeznania świadka M. C.-k.405

Sąd zważył, co następuje:

W ostatecznym stanowisku złożonym w piśmie procesowym z dnia 12.07.2020 r. pełnomocnik strony powodowej wniosła o dokonanie podziału nieruchomości nr (...) o obszarze 0,4800 ha, położonej w L. AM-4, obręb: (...), posiadającej urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) na działki: nr (...) o pow. 0,0369 ha oraz nr (...) o pow. 0,4431 ha zgodnie z opinią biegłego P. K. z dnia 28 grudnia 2018 r. oraz zobowiązanie pozwanej K. O. do przeniesienia na powoda Gminę Ś. własności wydzielonej części działki nr (...) o pow. 0,0369 ha położonej w L. AM-4, obręb: (...), posiadającą urzędzoną księgę wieczystą, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych o nr (...) za jednoczesną zapłatą przez powoda kwoty 13.800 zł.

Tak sformułowane powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie strony powodowej oparte jest na przepisie art.231 §1 k.c., zgodnie z którym 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.

Jak słusznie podkreślił pełnomocnik pozwanej, dla skutecznego domagania się spełnienia roszczenia z art. 231§1 k.c. konieczne jest wystąpienie wszystkich przesłanek w tym przepisie określonych, a więc także samoistnego posiadania gruntu przez wznoszącego budynek lub inne urządzenie oraz dobrej wiary posiadacza.

Sąd winien ocenić zatem:

- 1.charakter posiadania nieruchomości, musi być to bowiem posiadanie samoistne;
2. dobrą lub złą wiarę w momencie objęcia nieruchomości w posiadanie; przy czym obowiązujące przepisy prawa nie zawierają definicji dobrej wiary. Przyjmuje się powszechnie (pomijając różnice w sposobie wyrażania poglądu), że w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na określone prawo lub stosunek prawny (chodzi tu o stosunek cywilnoprawny), jest przekonany o przysługiwaniu mu tego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego, gdy w rzeczywistości jest on w błędzie co do istotnego stanu rzeczy. By przyjąć dobrą wiarę, błędne przekonanie o istnieniu prawa lub stosunku prawnego musi być w konkretnych okolicznościach usprawiedliwione. O usprawiedliwionym przekonaniu można mówić wtedy, gdy dana osoba nie wie o okolicznościach decydujących o zastosowaniu normy prawnej uzależniającej istnienie skutku prawnego od dobrej albo złej wiary oraz gdy nie mogła się ona o tym dowiedzieć mimo zachowania należytej staranności (tak: Stanisław Dmowski, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, warszawa 2006 r., s. 61). Istnienie dobrej wiary domniemywa się (art. 7 k.c.). Domniemanie dobrej wiary jest wzruszalne, a jego obalenie następuje niejednokrotnie w drodze domniemania faktycznego, gdy wniosek o braku dobrej wiary można wyprowadzić z ustalonych faktów (art. 231 k.p.c.).

Definicja złej wiary jest zawarta – na potrzeby przepisów o rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych – w art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. Przenosząc ją na grunt kodeksu cywilnego, można uznać, że w złej wierze jest ten, kto wie albo powinien wiedzieć, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie (tak Sąd Najwyższy w orz. Z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 657/98, Lex Polonica).

Posiadaczem samoistnym jest ten, kto włada rzeczą tak jak właściciel (art. 336 k.c.). Za takim posiadaniem przemawia in concreto zawsze domniemanie z art. 341 k.c. Oznacza to, że posiadacz może powołać się na to domniemanie, a wykazanie, że posiadanie nie miało takiego charakteru, obciąża tego kto tak twierdzi (art. 6 k.c.).

Na pojęcie posiadania samoistnego oprócz władania składa się również wola wykonywania tego prawa dla siebie (traktowania siebie jak właściciela). Wola posiadania dla siebie musi być jednak uzewnętrzniona.

Odnosnie przesłanki samoistnego posiadania nieruchomości zajętej pod budynek pompowni nr III^o, zbiornik żelbetowy wodny o pojemności 50m³ i ogrodzenie, zdaniem Sądu pozwana nie zdołała i nawet nie starała się obalić domniemania wynikającego z art. 341 k.c. Zaś w oparciu o przedstawione dowody, Sąd ustalił, iż po zakończeniu inwestycji, powód przeprowadził inwentaryzację geodezyjną spornych urządzeń, które następnie zostały ujawnione na mapach i w ewidencji budynków państwowego zasobu geodezyjnego. Z chwilą wzniesienia urządzeń powód objął faktyczne władztwo nad częścią spornej nieruchomości zajętej na ich budowę. Przez cały czas istnienia posiadania istotnego gruntu, na którym zlokalizowane są przedmiotowe urządzenia, powód korzystał i rozporządzał nim jak właściciel z wolą jego władania, która została uzewnętrzniona chociażby poprzez ogrodzenie spornego gruntu, na które składają się: cokol betonowy o szer. 25 cm i wys. 30 cm nad terenem, ramy stalowe, furtka i brama ze stali.

Obecnie Gmina Ś. przez cały czas korzysta z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem posadowionych na niej urządzeń, obsługując je, konserwując. Pozwana w żadnym zakresie nie utrudnia korzystania stronie powodowej ze spornej nieruchomości w powyższy sposób.

Główny spór w niniejszym postępowaniu dotyczył dobrej wiary strony powodowej, która to przesłanka winna związana być z władztwem nad gruntem, a nie uprawnieniem do wzniesienia urządzeń. W tym zakresie, Sąd rozpoznający sprawę, pragnie podkreślić za S. R., który w Komentarzu do Kodeksu Cywilnego Księga Druga: Własność i inne prawa rzeczowe (Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1996) do art. 231 k.c., str. 282 wskazał, iż: „Jednakże przy ocenie, czy zachodzą warunki do realizacji roszczenia z art., 231 §1 usprawiedliwione jest pewnego rodzaju odstępstwo w traktowaniu samoistnego posiadacza, który – zazwyczaj poważnym kosztem- dokonał zabudowy cudzego gruntu. Odstępstwo to usprawiedliwione jest tym, że pomiędzy dobrą i złą wiarą istnieje cały szereg stanów faktycznych, przy czym niektóre z nich uzasadniają w świetle zasad słuszności i uczciwości traktowanie samoistnego posiadacza, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem, wyjątkowo tak, jak posiadacza w dobrej wierze. O ile okoliczności te nie byłyby wystarczające do przyjęcia zasiedzenia, czyli do utraty prawa własności przez właściciela, o tyle mogłyby spowodować – w drodze wykładni – przyznanie samoistnemu posiadaczowi roszczenia o przeniesienie prawa własności zabudowanej działki, czyli zrównania jego sytuacji prawnej z położeniem samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Może to nastąpić wtedy, gdy ocena okoliczności faktycznych, dokonana w świetle zasad uczciwości słuszności, będzie za tym- wyjątkowo – przemawiała. Taką wykładnię pojęcia dobrej wiary w aspekcie art. 231 należy uważać za ugruntowaną w orzecznictwie SN, podjętą po wielu wahaniach i w wyniku wieloletniej ewolucji.”

W tym aspekcie należy wskazać, iż w oparciu o przeprowadzone postępowanie dowodowe i poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne Gmina Ś. nie spełniała przesłanki dobrej wiary w chwili objęcia w posiadanie samoistne spornego gruntu. Strona powodowa, posiadająca profesjonalną obsługę prawną, co najmniej powinna była wiedzieć, kto jest właścicielem istotnej nieruchomości (lub podjąć działania zmierzające do jego ustalenia), a nie poprzestawać na obiegowych opiniach i ustaleniach społecznych działaczy związanych z komitetem wspierającym budowę sieci wodociągowej w L., a następnie uzyskać prawo własności gruntu wskazanego pod zabudowę. Przy dzisiejszej wiedzy, iż od 22 kwietnia 1986 r. do 08 czerwca 2010 r. właścicielem spornej działki był Skarb Państwa – Starosta (...) przekazanie w tamtym czasie na rzecz powodowej Gminy istotnego prawa byłoby zapewne formalnością.

Niemniej jednak, przy uwzględnieniu przywołanego powyżej stanowiska komentatorów, należy z całą stanowczością podkreślić, iż ocena stanu faktycznego niniejszej sprawy w świetle zasad uczciwości i słuszności wyjątkowo przemawia za potraktowaniem powodowej Gminy, która wnosząc urządzenia – zdawała sobie sprawę, iż nie jest właścicielem gruntu – jak posiadacza w dobrej wierze. Przede wszystkim należy wskazać, iż sporny grunt został przeznaczony

pod zabudowę urządzeniami mającymi pierwszorzędne społeczno - gospodarcze znaczenie dla całej wsi L. w realizacji budowy wodociągu i przepompowni wraz z całą infrastrukturą w tejże miejscowości. O usytuowaniu poszczególnych zbiorników zdecydowały obliczenia dotyczące parametrów ciśnienia. Projektanci, uwzględniając optymalną propozycję w zakresie finansowym, zdecydowali, że będą trzy zbiorniki, a trzeci zbiornik – przy uwzględnieniu szeregu czynników- winien znajdować się na działce użytkowanej przez E. B., który godził się na posadowienie zbiornika, wskazując konkretne miejsce, gdzie miałby on się znajdować. Była to zaniedbana, dziko porośnięta działka na wzniesieniu. Zgodnie z jego wolą projekt został doprecyzowany w ten sposób, by zbiornik mógł się znajdować we wskazanym miejscu. Formularz oświadczenia, w którym jako numer działki wpisano numer posesji – 81 - został przekazany świadkowi W. M. przez ówczesnego zastępcę wójta J. Ż.. Z treści oświadczenia wynika, iż E. B. wyraża zgodę na czasowe zajęcie działki o numerze (...) (faktycznie wydzielonej części posesji) celem przeprowadzenia robót związanych z wodociągowaniem wsi. Oświadczenie to zostało podpisane osobiście przez E. B., który był zdecydowany co do tego, iż przepompownia ma znajdować się na użytkowanej przez niego działce, widząc w tym osobisty interes, polegający na bezpośrednim dostępie do wody. Podpisując to oświadczenie, E. B. miał świadomość, iż w istocie akceptuje budowę zbiornika na przedmiotowej działce. Nie bez znaczenia, zdaniem Sądu, w tych rozważaniach jest i to, że faktycznym właścicielem spornej działki w dacie inwestycji był Skarb Państwa – Starosta (...), który po ujawnieniu swojego prawa zgodził się na podział działki (...) na dwie: 773/1 i 773/2 w celu przekazania działki (...) – zabudowanej istotnymi urządzeniami na rzecz powodowej Gminy, który to proces wstrzymała informacja pochodząca od P. O. o toczącym się postępowaniu sądowym w przedmiocie stwierdzenia nabycia prawa własności nieruchomości przez zasiedzenie. Nie wykazano w niniejszym postępowaniu, by kolejni właściciele nieruchomości: P. B., S. B., B. B. i I. K. kwestionowali prawo powodowej Gminy do zajmowania spornej działki nr (...). P. O. jako Dyrektor Generalny Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. a także pozwana K. O., córka P. w momencie nabycia prawa własności wiedzieli o urządzeniach usytuowanych na działce nr (...). Wynikało to nie tylko z dokumentów geodezyjnych. Przedmiotowa działka jest zagospodarowana w sposób widoczny dla każdego; ogrodzona stalowym ogrodzeniem, za którym znajdują się wielkogabarytowe urządzenia. Bez wątpienia, musieli sobie zdawać sprawę z ograniczeń i trudności, jakie w związku z tym mogą ich spotkać, a mimo tego najpierw Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. a potem pozwana K. O. zdecydowali się na nabycie prawa własności działki, występując następnie z różnymi żądaniami do strony powodowej.

Reasumując, Sąd uznał w stanie faktycznym niniejszej sprawy za usprawiedliwione wyjątkowymi - opisanymi powyżej okolicznościami- zrównanie powodowej Gminy z położeniem samoistnego posiadacza w dobrej wierze w dacie objęcia władania nad gruntem, oznaczonym uprzednio jako działka nr (...), a zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii P. K. wydzielającego istotną działkę z nieruchomości scalonej przez pozwaną – nr (...). Wartość rynkowa działki nr (...) o powierzchni 0,0369 ha – wydzielonej z działki nr (...)- wynosi 13 000 zł, zaś wartość posadowionych na niej urządzeń: budynku pompowni, zbiornika wody 50m³ - wynosi 91600 zł, co bez wątpienia spełnia kolejną przesłankę wynikającą z omawianego przepisu, a dotyczącą wartości wybudowanych urządzeń znacznie przekraczającej wartość zajętej na ten cel działki.

Działka nr (...) odpowiada dokładnie granicom działki nr (...), której wydzielenie nastąpiło w granicach niezbędnych do korzystania z posadowionych na niej obiektów zgodnie z decyzją znak: (...). (...).30.2011 z dnia 03 października 2011 r. Poza urządzeniami pompowni znajduje się tam ogrodzenie składające się z cokołu betonowego o szer. 25 cm i wys. 30 cm nad terenem, z ram stalowych, furtki i bramy stalowej, trawniki oraz drzewa świerkowe, place, chodniki z kostki brukowej, które stanowią społeczno- gospodarczą całość. W niniejszym postępowaniu natomiast w żadnym miejscu nie była kwestionowana powierzchnia gruntu objętego rozważaniami na gruncie przepisu art. 231 §1 k.c.

Określając wysokość wynagrodzenia, Sąd uznał za odpowiednie wynagrodzenie zaproponowane w ostatecznym stanowisku przez pełnomocnika strony powodowej na kwotę 13.800 zł. Zdaniem Sądu odpowiednie wynagrodzenie powinno stanowić ekwiwalent rynkowej wartości działki, którą biegła sądowa z zakresu wyceny nieruchomości oszacowała na kwotę 13000 zł, a której to opinii pełnomocnik pozwanej nie zdołał skutecznie zakwestionować. Na przedmiotowej działce brak jest bowiem możliwości budowy domu, garażu czy budynku usługowego. Działka ma

kształt pięciokąta i nie jest położona przy głównej drodze, lecz bocznej, gruntowej. Skoro propozycja strony powodowej o 800 zł przewyższa szacunek biegłej sądowej, to zdaniem Sądu należy ją zaakceptować.

Uznając zatem za spełnione przesłanki wynikające z przepisu będącego podstawą niniejszego powództwa, Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku, oddalając przed zamknięciem rozprawy wniosek pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa zgłoszony w piśmie z dnia 13.03.2019 r. z uwagi na wcześniejsze rozważania dotyczące możliwości zabudowy działki nr (...). Już tylko ze względu na fakt posadowienia na działce omawianych urządzeń, brak jest możliwości jej zabudowy.

Zgodnie z przepisami artykułu 98 § 3 Kodeksu postępowania cywilnego w związku z artykułem 99 Kodeksu postępowania cywilnego, do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez radcę prawnego zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa stron.

Stosownie więc do tych przepisów Sąd ustalił, że na koszty procesu poniesione przez stronę powodową składały się opłata od pozwu – 625 zł + 65 zł, wynagrodzenie reprezentującego ją radcy prawnego w kwocie 4800 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, zaliczka na oględziny -86,50 zł, zaliczka na wynagrodzenie biegłego -2000 zł, co daje łącznie kwotę 7593,50 zł. Z tych względów, na podstawie przytoczonych przepisów oraz art. 98 §1 k.p.c. orzeczono, jak w punkcie III sentencji.

Stosownie do przepisów art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych, Sąd nakazał stronie pozwanej zapłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 1661,06 zł tytułem zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa. Zgodnie bowiem ze wskazanym przepisem kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, oraz tymi wydatkami, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przytoczone przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie IV sentencji wyroku.

Na mocy przepisu art.84 ust.1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych zwrócono powodce nie wykorzystaną część zaliczki na poczet dowodu z oględzin (punkt V wyroku).