

Sygn. akt II Ca 580/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Sędzia Sądu Okręgowego Krzysztof Niezgoda

Protokolant: Paulina Trzcńska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko Gminie W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego we Włodawie z dnia 19 stycznia 2017 roku, sygn. akt I C 386/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od R. B. na rzecz Gminy W. kwotę 1 800 zł (tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

III. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę od apelacji.

Sygn. akt. II Ca 580/17

UZASADNIENIE

Powód R. B. domagał się zobowiązania pozwanej Gminy W. do przeniesienia na powoda prawa własności nieruchomości położonej w O., złożonej z działki gruntu, zabudowanej budynkiem letniskowym, o powierzchni 420 m² oraz z działki gruntu niezabudowanej o powierzchni 440 m².

*

Wyrokiem z dnia 19 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy we Włodawie:

1. zobowiązał pozwaną Gminę W. do złożenia następującego oświadczenia woli „Gmina W. przenosi na rzecz R. B., zamieszkałego ul. (...), (...)-(...) C., PESEL (...), własność swojej nieruchomości położonej w miejscowości O., gmina W., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0449 ha, zabudowanej drewnianym domkiem letniskowym, dla której Sąd Rejonowy we Włodawie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), za zapłatą przez R. B. na rzecz Gminy W. kwoty 44 020 zł, płatnej w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się wyroku, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu płatności”;

2. oddalił powództwo w pozostałej części;
3. zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu;
4. przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczoną opłatę sądową, od której powód był zwolniony,
5. zarządził zwrot powodowi kwoty 54,64 zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki na biegłego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją Naczelnika Gminy we W. z dnia 13 lutego 1989 roku, nr (...), działka nr (...) położona w O. o powierzchni 306 m² została oddana w użytkowanie wieczyste powodowi R. B.. Na podstawie tej decyzji w dniu 23 marca 1989 roku przed notariuszem J. T. została zawarta umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste pomiędzy Naczelnikiem Gminy we W. a powodem R. B. i jego żoną H. B., której przedmiotem była ta działka gruntu. Od decyzji Naczelnika Gminy we W. z dnia 13 lutego 1989 roku w sprawie przekazania powodowi przedmiotowej działki gruntu w użytkowanie wieczyste, w dniu 28 września 1989 roku przeciw wniósł Prokurator Wojewódzki w C. i w związku z tym w dniu 3 października 1989 roku wszczęto z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Gminy we W. z dnia 13 lutego 1989 roku. W toku postępowania administracyjnego stwierdzono nieważność tej decyzji, a następnie zwrócono powodowi należność uiszczoną przez niego w związku z przekazaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Bezpośrednio po uzyskaniu decyzji Naczelnika Gminy o przekazaniu działki nr (...) w użytkowanie wieczyste oraz po zawarciu umowy notarialnej, powód na działce tej, stanowiącej wyrobisko, bagno, nawiózł około 400 m³ ziemi, wyrównał działkę, ogrodził i wybudował drewniany domek letniskowy. Roboty te powód wykonał, zanim w postępowaniu administracyjnym została stwierdzona nieważność decyzji Naczelnika Gminy w przedmiocie przekazania gruntu w użytkowanie wieczyste. Na początku lat 90 powód, po uzgodnieniu z Wójtem Gminy W., zagospodarował przyległą działkę w ten sposób, że nawiózł na nią ziemi, wyrównał, a następnie ogrodził. W dniu 3 lipca 1998 roku została zawarta pomiędzy Gminą W. a powodem umowa dzierżawy działki gruntu położonej w O. obejmującej zarówno zagospodarowaną przez powoda działkę zabudowaną domkiem letniskowym jak i działkę przyległą zagospodarowaną później poprzez nawiezenie ziemi i ogrodzenie. Umowa ta została zawarta na okres 10 lat, tj. do 2009 roku. W okresie od objęcia działek w posiadanie przez R. B. do zawarcia przedmiotowej umowy Gmina W. nie występowała do powoda żądaniem wydania tych działek. W dniu 22 września 2010 roku została zawarta kolejna umowa pomiędzy stronami dotycząca dzierżawy przedmiotowych działek na okres do dnia 14 września 2013 roku. W umowie dzierżawy z dnia 22 września 2010 roku przedmiotowe działki nosiły numery (...), zaś ich łączną powierzchnię określono na 0,8937 ha.

Pismem z dnia 9 lipca 2012 roku, doręczonym powodowi w dniu 11 lipca 2012 roku, pozwana Gmina wypowiedziała przedmiotową umowę dzierżawy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Mimo wypowiedzenia umowy powód do chwili obecnej użytkuje obie działki, aktualnie mające w ewidencji gruntów oznaczenie: działka zabudowana domkiem letniskowym – nr (...) o powierzchni 0,0449 ha, zaś działka niezabudowana – nr (...) o powierzchni 0,0460 ha. Są one objęte są księgą wieczystą nr (...).

W dniu objęcia przedmiotowych działek w posiadanie przez powoda leżały one na pochyłości zachodniego brzegu doliny rzeki T. na wysokości jeziora B.. Były nieprzygotowane do posadowienia na nich budynków (nawet letniskowych), nieogrodzone i bez przyłączy mediów. Powód w celu właściwego zagospodarowania działek nawiózł tam gruz i ziemię oraz wyrównał powierzchnie działek. W wyniku wykonanych przez powoda prac ziemnych stanowią one grunt gotowy do zabudowy – działka nr (...) oraz zabudowany – działka nr (...). Obie działki zostały przez powoda ogrodzone (ogrodzenie z siatki metalowej na słupkach stalowych, zafundamentowanych w gruncie, z bramami z elementów metalowych) i posiadają nasadzenia. Od strony drogi działka nr (...) została obsadzona przez powoda kilkoma sosnami. Działka nr (...) jest zabudowana drewnianym domem letniskowym o wymiarach zewnętrznych 8,5

m x 6,4 m, z małym poddaszem i z piwnicą 2,5 m x 2,5 m na hydrofor. Budynek jest w dobrym stanie technicznym. Do działki nr (...) powód wykonał przyłącza energetyczne, wodociągowe i kanalizacyjne.

Wartości obu działek wynoszą:

- grunt działki nr (...) w stanie obejmowanym przez powoda: kwota 45 098 zł,
- grunt działki nr (...) w stanie obejmowanym przez powoda: kwota 44 020 zł,
- działka nr (...) w obecnym stanie zagospodarowania: kwota 89 858 zł,
- działka nr (...) w obecnym stanie zagospodarowania: kwota 157 886 zł.

Wartość nakładów poczynionych przez powoda na te działki wynosi:

- wartość nakładów rozumiana jako przyrost wartości nieruchomości: 158 625 zł,
- wartość nakładów rozumianych jako suma kosztów poczynionych prac: 132 820 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, dając wiarę zarówno dowodom z dokumentów jak i dowodom osobowym, w szczególności opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. Z..

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo zasadne.

Zgodnie z art. 231 § 1 k.c. 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.

Roszczenie o przeniesienie własności zajętej pod budowę działki przysługuje tylko samoistnemu posiadaczowi, który dokonał budowy. Pojęcie samoistnego posiadania określa art. 336 k.c., który stanowi, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Dla oceny charakteru posiadania przez wznoszącego budynek na cudzym gruncie miarodajna jest chwila wzniesienia budynku. Dlatego zmiana posiadania samoistnego na posiadanie zależne, mające miejsce później, jest bez znaczenia dla bytu roszczenia z art. 231 k.c.

Roszczenie z art. 231 k.c. uzależnione jest również od spełnienia przesłanki posiadania gruntu w dobrej wierze, a według utrwalonego orzecznictwa dobra wiara polega na usprawiedliwionym w danych okolicznościach przekonaniu posiadacza, że przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje. Uzyskanie posiadania w drodze umowy sporządzonej bez zachowania formy aktu notarialnego nie byłoby zatem posiadaniem w dobrej wierze. Licząc się z potrzebami życia orzecznictwo przyjęło, że w szczególnych okolicznościach można – gdy chodzi o stosowanie art. 231 k.c. – traktować na równi z posiadaczem w dobrej wierze takiego posiadacza, który wie, że buduje na cudzym gruncie. Taka ocena jest mianowicie dopuszczalna wtedy, gdy wymagają tego zasady współżycia społecznego.

R. B. w dacie rozpoczęcia i kontynuowania budowy domku letniskowego, dokonania przyłączeń, wykonania ogrodzenia, był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze działki, na której wybudował domek letniskowy, tj. działki nr (...). Roboty te powód wykonał, zanim otrzymał zawiadomienie o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Naczelnika Gminy we W. z dnia 13 lutego 1989 roku. Stwierdzić trzeba, że art. 231 § 1 k.c. ma zastosowanie także w przypadku użytkowania wieczystego gruntu.

Z treści art. 231 § 1 k.c. wynika, że roszczenie w nim określone powstaje tylko wtedy gdy budynek lub inne urządzenie (np. ogrodzenie działki) przedstawia wartość „przenoszącą znacznie wartość zajętej na ten cel działki”. Wartość działki nr (...) w stanie obejmowanym przez powoda stanowiła kwotę 44 020 zł, zaś w obecnym stanie zagospodarowania

wynosi 157 886 zł. Należy zatem przyjąć, że wzniesione na tej działce przez powoda: budynek letniskowy, ogrodzenie, nasadzenia mają wartość znacznie przynoszącą wartość działki nr (...) i w tym zakresie Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne, dodając, że w tej części zostało ono też uznane przez pozwanego. Wynagrodzeniem należnym pozwanemu od powoda jest kwota 44 020 zł, stanowiąca wartość działki gruntu nr (...) w stanie obejmowanym przez powoda.

Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadne powództwo w zakresie dotyczącym działki nr (...), gdyż powód nie wniósł na tej działce żadnego budynku, a samo ogrodzenie działki nie przedstawia wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej działki. Wartość działki (...) w stanie obejmowanym przez powoda to kwota 45 098 zł, natomiast wartość tej działki w chwili obecnej (z nasadzeniami, nasypami i ogrodzeniem) to kwota 89 858 zł. W związku z tym nakłady poniesione przez powoda na tej działce są mniejszej wartości niż wartość samej nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił art. 100 k.p.c.

Na podst. art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Rejonowy przejął na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe, a na podstawie art. 84 cyt. ustawy nakazał zwrócić powodowi niewykorzystaną część zaliczki.

*

Apelację od tego wyroku wniósł powód R. B., zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w punkcie 2. i zarzucając zaskarżonemu orzeczeniu:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 231 k.c. poprzez jego niezastosowanie z pominięciem, że wartość nieruchomości, o jakiej przeniesienie wnosi wnioskodawca, powinna być oznaczona w kwocie za dwie działki funkcjonalnie powiązane,
2. naruszenie przepisu postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów, brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i jego niewłaściwą ocenę, w szczególności pominięcie faktu, że działki nr (...) są funkcjonalnie powiązane ze sobą nieruchomościami i nie można rozstrzygać o wartości tych nieruchomości rozbieżnie.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt 2. przez uwzględnienie powództwa w pozostałej części, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w tej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że zaskarżony wyrok podlegałby uchyleniu w zaskarżonej części i przekazaniu sprawy w tej części do ponownego rozpoznania tylko w przypadku nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy bądź konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.). W sprawie nie zachodzą tego rodzaju okoliczności.

W granicach zaskarżenia Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia za własne.

W okolicznościach niniejszej sprawy należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że powód nie spełnił przesłanek z art. 231 § 1 k.c. mających uzasadniać jego roszczenie o przeniesienie własności działki nr (...) za wynagrodzeniem.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala przyjąć za zasadne twierdzeń powoda, iż obie działki (nr (...)) stanowią jedną funkcjonalną całość i przesłanki przedmiotowego roszczenia należy odnosić łącznie do obu

nieruchomości. Działki te jedynie sąsiadują ze sobą, natomiast pozostają odrębnie zagospodarowane i tylko jedna z nich (nr (...)) została przez powoda zabudowana, zaś w przypadku drugiej – objętej zaskarżeniem działki nr (...) – powód ograniczył się do wykonania prac ziemnych, ogrodzenia a także nasadzeń (zdjęcia – k. 32-41). Co więcej, inny charakter miało posiadanie przez powoda obu tych działek. W posiadanie działki nr (...) powód wszedł w 1989 roku w wykonaniu nieważnej umowy o ustanowieniu użytkowania wieczystego i co do tej działki Sąd Rejonowy przyjął, że dokonał jej zabudowy jako posiadacz samoistny w dobrej wierze .

W zakresie działki nr (...) powód sam przyznał, że „wziął” ją po rozmowie z wójtem Gminy W., który postanowił, że do czasu wyjaśnienia sytuacji odda działkę nr (...) powodowi w dzierżawę i chciał, aby powód objął w posiadanie również działkę sąsiednią, podpisując umowę dzierżawy na 10 lat na obie działki (k. 99v). Na tej podstawie powód zagospodarował działkę nr (...).

Widoczne zatem jest, że działkę nr (...) od początku powód objął w posiadanie jako posiadacz zależny i jako posiadacz zależny zagospodarował ją i ogrodził. Gdyby nawet przyjąć, wbrew wypowiedzi samego powoda, że powód objął tę działkę jako posiadacz samoistny, w tym przypadku nie istniały żadne okoliczności, które usprawiedliwiłyby przekonanie powoda, że jest właścicielem tej działki i nie mógłby on zostać uznany za jej posiadacza w dobrej wierze. Powód miał pełną świadomość, że nie nabywa własności tej działki ani jej użytkowania wieczystego, a tylko prawo jej dzierżawy, był natomiast zapewniany, że w przyszłości będzie możliwe nabycie przez niego prawa własności tej nieruchomości. Niezależnie od tego, czy uzna się za dopuszczalną istniejącą na gruncie art. 231 k.c. liberalną wykładnię pojęcia dobrej wiary, co jest wysoce dyskusyjne, w opisanym wyżej stanie faktycznym zasady współzycia społecznego nie przemawiają za realizacją roszczenia z art. 231 k.c. przez osobę, które uzyskała posiadanie nieruchomości jako dzierżawca a nie w wykonaniu nieważnej umowy mającej przenieść jej własność.

Roszczenie z art. 231 § 1 k.c. przysługuje w przypadku wzniesienia budynku bądź innego urządzenia o wartości znacznie przynoszącej wartość zajętej na ten cel działki. O ile za takie urządzenie można uznać ogrodzenie (o oszacowanej przez biegłego wartości 7 872 zł), za budynki bądź inne urządzenia nie mogą zostać uznane wykonane przez powoda na tej działce prace ziemne (nawiezenie ziemi) i dokonane nasadzenia. Dodatkowo przypomnieć należy, że nawet z uwzględnieniem w oszacowaniu wartości wszystkich nakładów powoda na działkę nr (...), nie przenoszą one znacznie wartości tego gruntu, a w przypadku samego ogrodzenia – jego wartość jest znacznie niższa od wartości działki.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe zaskarżone przez powoda rozstrzygnięcie oddalające roszczenie powoda o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda za wynagrodzeniem własności działki nr (...). Dodać nadto należy, odnosząc się do końcowej części uzasadnienia apelacji powoda, że dla treści roszczenia powoda o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda za wynagrodzeniem własności gruntu, nie miało znaczenia to, czy powodowi przysługuje wobec pozwanego jakiegokolwiek roszczenie o zapłatę (np. z tytułu nakładów). Kwestia sposobu zaspokojenia przez powoda roszczenia pozwanego o wynagrodzenie (np. poprzez uiszczenie kwoty, potrącenie, itd.) pozostaje bowiem poza przedmiotem niniejszego procesu.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do odroczenia rozprawy apelacyjnej, gdyż stawiennictwo powoda nie było obowiązkowe, a przede wszystkim z tego względu, iż był on reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, który nie usprawiedliwił swojego niestawiennictwa.

Apelacja powoda została oddalona w całości, toteż na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. powód powinien zwrócić pozwanemu koszty postępowania odwoławczego w postaci wynagrodzenia pełnomocnika – radcy prawnego w stawce minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804, ze zm.)

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.